

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch (BauGB)

des im Grundbuch von Assenheim Blatt 1016 eingetragenen mit einem Reihenmittel- und einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks in 67126 Hochdorf-Assenheim, Hochdorfer Straße 15



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 25/23
Auftragsnummer	2023-03732
Objektart	Zwei Reihenhäuser mit Garagen
Wertermittlungsstichtag	28.09.2023
Qualitätsstichtag	28.09.2023
Ausfertigungsdatum	24.11.2023
Ausfertigung <i>digital</i>	Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 22 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

470.000 €

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Verkehrswert: 470.000 €
(aus Sachwert hergeleitet)

Beschreibende Merkmale

Grundstücksgröße: 545 qm

	<u>BGF</u>	<u>Wohnfläche</u>
Bauteil A – Altbau + Wintergarten	281 qm	rd. 121 qm
Bauteil B – Anbau + Wintergarten + Garage	230 qm	rd. 82 qm
Bauteil C – Garage	26 qm	-

Sachwertverfahren	Bauteil A	Bauteil B	Bauteil C
Herstellungskosten:	358.126 €	368.460 €	21.198 €
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre	80 Jahre	60 Jahre
Restnutzungsdauer:	50 Jahre	50 Jahre	50 Jahre
Alterswertminderung (linear):	38%	38%	17%
Sachwert d. baul. Anlagen		222.038 €	17.594 €
Außenanlagen:	5%		
Bodenwert:	201.650 €		
Vorläufiger nicht marktangepasster Sachwert:	693.131 €		
Vorläufiger marktangepasster Sachwert:	568.367 € (Sachwertfaktor: 0,82)		
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	- 100.000 € (Wertminderung Modernisierung/Fertigstellung)		
Sachwert:	rd. 468.000 €		

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1. Gutachtauftrag	4
1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	5
1.3. Durchführung der Wertermittlung	6
1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	8
2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	9
2.1. Lage und Standort	9
2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	10
2.3. Erschließung und Baugrund	10
2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	11
3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	16
3.1. Grundbuch und Grundakten	16
3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	16
3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	17
4. Markt	19
4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	19
4.2. Marktanalyse	19
5. Wertermittlung	21
5.1. Verkehrswert	21
5.2. Wertermittlungsverfahren	21
5.3. Wahl des Verfahrens	22
5.4. Vergleichswertverfahren	23
5.5. Sachwertverfahren	26
5.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	33
6. Verkehrswert	35
7. Schlussformel	36
8. Rechtsgrundlagen	37
9. Anlagenverzeichnis	37

1. Allgemeine Angaben

1.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2023-03732
Auftragnehmer:	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Zwangsversteigerungsgericht Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 09.08.2023 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des bebauten Grundstücks Hochdorfer Straße 15 in 67126 Hochdorf-Assen- heim.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 09.08.2023 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss vom 26.07.2023).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Insgesamt werden zwei Ausferti- gungen in Papierform (mit Anlagen) erstellt sowie Digitalversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	28.09.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

1.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:	Hochdorfer Straße 15 67126 Hochdorf-Assenheim
Katasterbezeichnungen:	Gemarkung Assenheim Flst. 1953/4 mit 545 qm Hof- u. Gebäudefläche
Grundbuchbezeichnung:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Grundbuch von Assenheim Blatt 1016 Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis 12 Flst. 1953/4
Grundbuchausdruck vom:	25.04.2023 Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Vorhandene Bebauung:	Das Bewertungsgrundstück ist mit einem II-geschossigen voll unterkellerten Wohnhaus (urspr. Doppelhaushälfte) aus dem Baujahr 1961 bebaut. Zwischen 2003 und 2011 wurden mehrere Bauanträge für Erweiterungen gestellt und umgesetzt: <ol style="list-style-type: none">1. Errichtung eines 1-geschossigen Wintergartens an den Altbau (gartenseitig), errichtet ca. 2001/022. Errichtung eines 2-geschossigen, nicht unterkellerten Wohnhausanbaus (südwestlich) zzgl. ausgebautem Dachgeschoss mit integrierter Garage im Erdgeschoss3. Errichtung eines 2-geschossigen Wintergartens an den Wohnhausneubau sowie Errichtung einer Doppelgarage seitlich

Die Bezugsfertigkeit der baulichen Anlagen konnte seitens der Baugenehmigungsbehörde schlussendlich erst im Jahr 2011 festgestellt werden.

1.3. Durchführung der Wertermittlung

Datum der Ortsbesichtigung:

28.09.2023

Das Wertermittlungsobjekt konnte vollumfänglich von innen und außen besichtigt werden. Innenaufnahmen wurden gestattet.

Teilnehmer der Ortsbesichtigung:

- der Schuldner nebst Mutter und Bruder (wohnhaft im Wertermittlungsobjekt)
- die Sachverständige

Alle Verfahrensbeteiligten wurden per Einwurfeinschreiben ordnungsgemäß geladen.

Gutachter:

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf

Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Professional Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors (MRICS)

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 25.04.2023

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 25.09.2023 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
Fernmündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 29.08.2023

- Online-Auskunft Geoportal Rheinland-Pfalz zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf vom 27.10.2023
- Anliegerbescheinigung der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 30.08.2023
- Schriftliche Altlastenauskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd vom 25.09.2023
- Az. 318/61, 524/63 und 480/64 Baugenehmigungsunterlagen (tlw.) zum Wohnhausneubau 1961/62 und zur Garage 1964/65, im besonderen Bauzeichnungen, Lagepläne; B0500153, B0100/762 u.a. Schriftverkehr sowie tlw. Bauzeichnungen zum Baugenehmigungsprozess Wohnhausanbau mit Wintergarten und Garage zwischen 2000 und 2011, Recherche bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde bei der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Bauaktenarchiv, 23.08.2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2022, BORIS.rlp (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz am Rhein vom 07.11.2023
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Preis- und Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Rheinpfalz, Metropolregion Rhein-Neckar etc.

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wertbildenden 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.

1.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:	Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 3.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.
Mieter/Pächter:	Ja
Zwangsverwaltung:	Nein
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Nein
Gewerbebetrieb vorhanden	Nein
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	Keine
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 3.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 0 „Baulasten“
Energieausweis:	hat nicht vorgelegen

2. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

2.1. Lage und Standort

2.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Metropolregion Rhein-Neckar, Vorderpfalz
Stadt / Einwohner:	Gemeinde Hochdorf-Assenheim, Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim / 3.271 Einwohner (Quelle: Stat. Landesamt Rheinland-Pfalz; Stand: 31.12.2022)
Bevölkerungsdichte:	337 Einwohner/km ²
Kaufkraft:	112,7 (Rhein-Pfalz-Kreis, 2023, MB Research GmbH Nürnberg)
Arbeitslosenquote:	4,0 % (Rhein-Pfalz-Kreis, Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: September 2023)
Einzugsbereich:	Grundzentrum

2.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Assenheim
Innerörtliche Lage:	Lage zentral in Assenheim, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Grundschule im Ort
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Typische Wohngebietsstruktur mit überwiegend zweigeschossigen Wohnhäusern, kleinere Mehrfamilienhäuser, Ein- und Zweifamilienhäuser, offene Bauweise
Lagequalität:	Gute Wohnlage in Assenheim
Immissionen:	Keine
Verkehrsanbindung:	Gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Rhein-Neckar-Region (Bundesautobahn 61 Koblenz-Hockenheim und A 65 Bad Dürkheim-Ludwigshafen; nächster S-Bahnhof im südlich gelegenen Nachbarort Böhl in ca. 7 km; diverse Buslinien zur Anbindung an die umliegenden Städte und Gemeinden
Entfernungen:	Dannstadt-Schauernheim: ca. 4 km Ludwigshafen am Rhein: ca. 17 km

Neustadt an der Weinstraße: ca. 20 km

Flughafen Frankfurt (Fraport): ca. 92 km

2.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Generalisiert betrachtet rechteckig, leichte Verjüngung der Grundstücksbreite zur rückwärtigen Grundstücksgrenze / Reihengrundstück, offene Bauweise, Gartenausrichtung Südost
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 17 m / ca. 32 m
Topographie:	Augenscheinlich eben

2.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte Gehwege beidseitig, Straßenbeleuchtung vorhanden, zahlreiche kostenfreie Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang von der Hochdorfer Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Telefon/Internet
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 05.09.2023 ist das Bewertungsgrundstück im Bodeninformationssystem / Bodenkataster des Landes Rheinland-Pfalz nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf verwiesen, dass das Altlastenkataster Lücken aufweisen kann und sich immer nur auf den aktuellen Kenntnisstand bezieht. Im Folgenden wird auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

2.4. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Die nachfolgenden Beschreibungen der einzelnen Bauteile beziehen sich auf die dominierenden, wertrelevanten Merkmale. Abweichungen in für die Wertermittlung nicht wesentlichen Teilen sind möglich. Angaben über nicht sichtbare Bereiche beruhen auf vorliegenden Unterlagen, Auskünften vor und während des Ortstermins oder sachverständigen Annahmen.

2.4.1. Bauteil A – Altbau inkl. Wintergarten

Objektart:	Zweigeschossiges voll unterkellertes einseitig angebautes Reihenmittelhaus ¹ mit ausbaufähigem Dachgeschoss. Rückseitig eingeschossiger Wintergartenanbau. Einzelgarage.
Baujahr:	Wohnhaus ca. 1961/62 Garage ca. 1963 Anbau Wintergarten ca. 2001/02 (Baugenehmigung vom 17.09.2001)
Nutzungsaufteilung:	KG: Heizungsraum, Tankraum, Waschküche mit Ausgang zum Garten, Kellerraum, Flur. EG: Wohn-/Esszimmer mit Erweiterung durch Wintergarten, Küche, WC, Diele. OG: drei (Schlaf-)Zimmer, Bad, Flur. DG: Speicher- und Abstellräume, Flur mit Durchgang zu Bauteil B).

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise (Ziegelmauerwerk).
Außenwände:	Massiv.
Fassade:	Mauerwerk verputzt und gestrichen, Wärmedämmung.
Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände Mauerwerk.
Decken:	Massivdecken.
Treppen:	Geschosstreppe aus Holz mit Tritt- und Setzstufen aus Holz und Holzgeländer.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff und Zinkblech.

¹ Ursprünglich als Doppelhaushälfte mit Hochdorfer Straße 13 errichtet, mit seitlich angebauter Garage durch nachträglichen Anbau zum Reihenmittelhaus geworden. Garage in den Anbau integriert.

Ausbau

Elektroinstallation:	Standardinstallationen, tlw. nachgerüstet 2001, Leitungen liegen teilweise offen (im Zuge der avisierten Renovierung). Zentraler Zählerschrank mit Kippsicherungen).
Heizung:	Öl-Zentralheizung (Baujahr 2001), statische Heizkörper mit Thermostatventilen. Warmwasserbereitung zentral, zusätzlich Kaminofen. Solarthermie und Photovoltaikanlage (ohne Speicher).
Sanitäre Installation:	Tageslicht-Gäste-WC im EG mit Handwaschbecken, Stand-WC, Boden- und Wandfliesen. Tageslicht-Wannenbad im Obergeschoss mit Einbauwanne, Waschtisch, Stand-WC, Boden- und Wandfliesen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, manuell bedienbare Kunststoffrollläden.
Türen:	Wohnungsinnentüren aus Holz in Holzzargen, tlw. mit Glasausschnitt.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche Fliesen und Teppich.
Innenwände und -decken:	Tapete und Putz mit Anstrich. Tlw. Rohwände (wegen avisierten Renovierung).

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Kelleraußentreppe, Wintergarten.
--	----------------------------------

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Hauptsächlich Rasen.
Einfriedung:	Straßenseitig Holzzaun auf Massivsockel, rückseitig Drahtzäune und Hecken.
Sonstiges:	Holz-Unterstand.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Der Wohnhausaltbau weist zum Ortstermin einen teilweise vernachlässigten Unterhaltungszustand auf. Teilweise wurden größere Modernisierungsmaßnahmen im Zuge des Wohnhausanbaus vorgenommen (Erneuerung der Heizungsanlage, Einbau von Solarthermie und Photovoltaik, Erneuerung Badezimmer, Erneuerung Elektroinstallation, Fassadendämmung, Erneuerung der Dacheindeckung), im Bereich der Wohnungsausstattung ist jedoch ein erheblicher Modernisierungstau erkennbar, so z.B. Boden- und Wandbeläge, Innen- und Außentüren, Erneuerung Gäste-WC. Ferner wurde die Erneuerung der Elektroinstallation nicht abgeschlossen.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Keine.
Bauschäden:	Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme waren keine Bauschäden erkennbar.

2.4.2. Bauteil B – Anbau inkl. Wintergarten OG und Garage

Objektart:	Zweigeschossiges nicht unterkellertes einseitig angebautes Reihenendhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Rückseitig eingeschossiger Wintergarten im Obergeschoss. Einzelgarage im Erdgeschoss integriert, separate Einzelgarage einseitig angebaut.
Baujahr:	Zwischen 2003 (Baubeginn) und 2011 (Schlussabnahme); Rohbauvollendung gemäß Anzeige 15.12.2004.
Nutzungsaufteilung:	EG: Garage, Hausflur. OG: Wohn-/Esszimmer mit integriertem Wintergarten, Gäste-WC, Flur. DG: zwei Zimmer, Bad, Flur.

Rohbau

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv.
Fassade:	Putz mit Anstrich, Wärmedämmung.

Innenwände:	Tragende und nicht tragende Wände massiv.
Decken:	Massivdecken.
Treppen:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufenbelag Fliesen, Stahlgeländer.
Dach:	Holz-Satteldach mit Eindeckung in Tondachziegeln, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kunststoff und Zinkblech.

Ausbau

Elektroinstallation:	Standardinstallationen.
Heizung:	<u>Nur über Bauteil A</u> mit Öl-Zentralheizung (Baujahr 2001), zusätzlich Kaminofen. Solarthermie und Photovoltaikanlage (ohne Speicher).
Sanitäre Installation:	Innenliegendes Gäste-WC im OG mit Boden- und Wandfliesen, ansonsten fehlen sämtliche Armaturen.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung, elektrisch bedienbare Kunststoffrollläden.
Türen:	Wohnungsinnentüren aus Holz in Holzzargen. Außentüren aus wärme gedämmten Kunststoffprofilen. Garage mit el. Sektionaltor.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche Fliesen.
Innenwände und -decken:	Tapete und Putz mit Anstrich.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen	Dachgaube, Wintergarten.
--	--------------------------

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen:	Siehe oben.
Bodenbefestigungen:	Befestigte Garagenzufahrten, rückseitig hauptsächlich Rasen.
Einfriedung:	Straßenseitig Holzzaun auf Massivsockel, rückseitig Drahtzäune und Hecken.
Sonstiges:	Holz-Gartenhaus.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:

Der Wohnhausanbau weist zum Ortstermin aufgrund des vergleichsweise jungen Gebäudealters einen noch gepflegten Unterhaltungszustand auf. Auch hier besteht, ähnlich dem Altbau, ein Fertigstellungsstau (Rollläden Wintergarten, Sanitäranlagen).

Wirtschaftliche Wertminderung:

Nicht unabhängig von Bauteil A nutzbar.

Bauschäden:

Aufgrund der äußeren Inaugenscheinnahme waren keine Bauschäden erkennbar.

3. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

3.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II des Grundbuchs von Assenheim Blatt 1016 befindet sich folgende das Wertermittlungsobjekt betreffende Eintragungen:

Lfd. Nr. (5)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht –, 3 K 25/23).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Verfahrens gelöscht. Er wird nachfolgend nicht weiter berücksichtigt.

3.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

3.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

Das Wertermittlungsobjekt ist über die Hochdorfer Straße erschlossen. Es verfügt über folgende Ver- und Entsorgungsanschlüsse:

- Wasser, Abwasser
- Strom
- Telefon/Internet, Kabel

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim vom 30.08.2023 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach § 127 BauGB und § 7 ff Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP, Abwasserbeitrag) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrenden Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

3.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Verbandsgemeinde Dannstadt-Schauernheim auf dem Geoportal Rheinland-Pfalz (Abruf 27.10.2023) liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben orientiert sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die vorhandene bauliche Nutzung kann im Wesentlichen als planungsadäquat eingestuft werden, Baugenehmigungsunterlagen für den Altbau aus 1961 sowie den Erweiterungen (realisiert zwischen 2001 und 2011) haben größtenteils vorgelegen.

Hinweis:

Die Garage mitsamt rückseitiger Überdachung an der südwestlichen Grundstücksgrenze wurde mit 12,60 m Gesamtlänge errichtet, was nach § 8 Abs. 9 Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO RLP) eine Überschreitung der baurechtlich zulässigen Gesamtlänge einer Garagengrenzbebauung um 0,60 m darstellt. Im Zuge der Einsichtnahme in die Bauakte wurde diesbezüglich ein über mehrere Jahre andauernder Schriftwechsel mit der Aufforderung der Beseitigung der baurechtswidrigen Umstände vorgefunden, der abschließend in einem positiv beschiedenen Abweicherungsantrag mündete.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen wurde stichprobenartig geprüft (Gebäudeaußenmaße durch graphischen Abgriff aus der Flurkarte). Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.2.3. Baulasten

Gemäß fernmündlicher Auskunft der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis als Untere Baugenehmigungsbehörde vom 29.08.2023 besteht keine das Wertermittlungsobjekt betreffende Baulast.

3.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

3.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

3.3.1. Mietverhältnisse

Nach Auskunft des Eigentümers beim Ortstermin ist das Wertermittlungsobjekt hauptsächlich durch seine Mutter und seinen Bruder bewohnt, der Schuldner befindet sich nur zeitweise vor Ort. Laut Auskunft des Bruders beim Ortstermin existiert ein Mietverhältnis. Der Unterzeichnerin wurden jedoch weder ein Mietvertrag vorgelegt noch die aktuelle Nettokaltmiete mitgeteilt. Die Mietverhältnisse sind ungeklärt.

3.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

Sonstige Rechte, Lasten und Beschränkungen außerhalb des Grundbuches sind dem Unterzeichner nicht bekannt geworden. Darüber hinaus gehende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

4. Markt

4.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während im Jahr 2021 die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der steigenden Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Laut Experten werden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg (Ausnahme Logistikbranche) sinkende Preise erwartet. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig werden alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren im September 2021 für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, waren es im Oktober 2022 schon 4,2 Prozent (vgl. Baufinanzierungsportal Interhyp).

4.2. Marktanalyse

Bezogen auf Rheinland-Pfalz ist insbesondere in den Ballungsgebieten entlang des Rheins, so auch in der Metropolregion Rhein-Neckar, noch eine allgemein hohe Wohnungsnachfrage zu verzeichnen. Der Immobilienstandort Rhein-Neckar ist im Großen und Ganzen von Stabilität gekennzeichnet, insbesondere im Bereich der Wohnimmobilien.

Die Nachfrage nach Wohnungen in der Vorderpfalz mit Anbindung an die Metropolen der Region ist zwar konstant hoch, aktuell sind allerdings erhebliche Einschränkungen sowohl im Bereich der Kapitalanleger als auch der Eigennutzer aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann. Die Gutachterausschüsse in der Metropolregion verzeichnen hier stark gesunkene Transaktionszahlen am Wohnimmobilienmarkt, die abgeschlossenen Verkäufe weisen im Allgemeinen aber keine massiven Preiseinbrüche auf (bis zu 10%). Grundsätzlich besteht jedoch aufgrund der gestiegenen Baupreise und des Fachkräftemangels gerade bei sanierungsbedürftigen Objekten käuferseitig ein größerer Verhandlungsspielraum als in Zeiten niedriger Zinsen.

Durch ihre gute Anbindung an die zu den Ballungsräumen der Rhein-Neckar-Region und die gute Verkehrsanbindung (S-Bahnhof, Kreuz Mutterstadt, B 9) ist die Gemeinde Hochdorf-Assenheim ein beliebter Wohnstandort, der das dörflich geprägte Wohnen mit den wirtschaftlichen, kulturellen und sonstigen Angeboten der Metropolregion verbindet. Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den genannten wirtschaftlichen Gründen, aber insbesondere den besonderen Objekteigenschaften (zwei Reihenhäuser auf einem Grundstück, kleine Wohnflächen, Renovierungsstau im Altbau) im Vergleich zu den vergangenen Jahren als leicht unterdurchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird hier hauptsächlich bei Eigennutzern gesehen, z.B. Nutzung als Mehrgenerationenhaus, zur teilweisen Vermietung (z.B. zur Refinanzierung von Investitionskosten) oder Aufteilung in WEG und separaten Veräußerung.

5. Wertermittlung

5.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) 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.

5.2. Wertermittlungsverfahren

Grundsätzlich stehen der Wertermittlung drei normierte Verfahren zur Verfügung, die in der Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

a) Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren i.S.d. §§ 24 ff. ImmoWertV wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor und bei der Bodenwertermittlung ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert herangezogen werden.

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der baulichen Anlagen wird nach gewöhnlichen Herstellungskosten oder Erfahrungswerten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung bestimmt. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung

des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

In allen genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

- Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts bzw. des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts (zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse);
- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

Der Verkehrswert ist sodann aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

5.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände des Einzelfalls wird der Verkehrswert von Ein- und Zweifamilienhäusern vorrangig aus dem Sachwert abgeleitet.

Seitens der Unterzeichnerin wurde eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung beim örtlichen Gutachterausschuss eingeholt. Für klassische Zweifamilienhäuser lieferte die Abfrage keine Ergebnisse, lediglich für den Teilmarkt der Reihenhäuser im Wohneigentum konnten sieben Vergleichskauffälle in der Umgebung selektiert werden, die nachfolgend zur Plausibilisierung herangezogen werden. Wie bereits im Rahmen der Marktanalyse (Abschnitt 4.2) beschrieben, handelt es sich um eine vornehmlich zur Eigennutzung konzipierten Immobilie. Daher wird zur Ableitung des Verkehrswerts auf das Sachwertverfahren abgestellt.

5.4. Vergleichswertverfahren

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 bis 26 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor i.S.d. § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden. Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte) und werden ermittelt auf der Grundlage von

1. geeigneten Kaufpreisen und
2. der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäundefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit.

Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem ermittelten Vergleichsfaktor.

Seitens der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich Rheinpfalz wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 07.11.2023 insgesamt sieben Vergleichskauffälle zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Reihenhäuser im Wohnungs- und Teileigentum, Wohnungseigentum
- Vertragsdatum ab 01.01.2021 bis 28.09.2023
- Weiterverkauf
- Suche in den Gemarkungen Assenheim, Hochdorf, Schauernheim, Dannstadt, Böhl, Iggelheim, Rödersheim-Gronau, Meckenheim, Haßloch
- Keine Baujahrs- und Wohnflächeneingrenzung

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet der vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz sowie insbesondere der für den Rhein-Pfalz-Kreis örtlich ermittelte Immobilien-Index für Ein- und Zweifamilienhäuser (Weiterverkäufe). Dieser wurde seitens des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz zudem noch regional modifiziert.

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichskaufpreise unter Beachtung des wichtigsten Grundsatzes der Wertermittlung („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt, insbesondere die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlicher Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Vermietungssituation. Insofern Informationen über Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Vermietungssituation nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der sieben Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der einfachen Standardabweichung auf schlussendlich jeweils vier Fälle zur Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts reduziert.

Wohnung Altbau

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung								
Lage/Quelle (s.u.)	Bew. Objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7
Wohnfläche [qm]	121	85,00	110,00	95,00	127,00	124,00	93,00	121,00
rel. Kaufpreis [€/qm]		3.294,09	3.154,54	1.789,47	2.456,69	3.238,49	3.526,88	1.865,21
A. Konjunkturelle Anpassung (Immobilien-Index für Eigentumswohnungen (Weiterverkäufe) in RLP (OGA RLP))								
Kaufdatum/Stichtag	9/23	3/22	6/22	12/22	3/23	4/23	3/23	3/23
Faktor		0,86	0,89	0,93	0,96	0,96	0,96	0,96
Vergleichskaufpreis am Stichtag		2.832,92	2.807,54	1.664,21	2.358,42	3.108,95	3.385,80	1.790,60
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)								
Wohnfläche [qm]	121	85,00	110,00	95,00	127,00	124,00	93,00	121,00
Faktor		1,06	1,02	1,01	1,00	1,00	1,01	1,00
Vermietungssituation	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00
Ausstattung	mittel-gehoben	gehoben	mittel	mittel	mittel	gehoben	gehoben	gehoben
Faktor		0,91	1,09	1,09	1,09	0,91	0,91	0,91
angep. rel. Vergleichskaufpreis		2.732,63	3.121,42	1.832,13	2.570,68	2.829,14	3.516,43	1.629,45
Ausreißerbeseitigung								
Mittelwert		2.604,55 €/qm						
Standardabweichung		672,57 €/qm						
Auswahlspanne		1.931,98 €/qm	bis	3.277,12 €/qm				
Stichprobe ohne Ausreißer		2732,63		3121,42		2570,68	2829,14	
bereinigter Mittelwert		2.813,47 €/qm						
Vorl. Vergleichswert		2.813 €						

Wohnung Anbau

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung							
Bew. Objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7
82	85,00	110,00	95,00	127,00	124,00	93,00	121,00
	3.294,09	3.154,54	1.789,47	2.456,69	3.238,49	3.526,88	1.865,21
9/23	3/22	6/22	12/22	3/23	4/23	3/23	3/23
	0,86	0,89	0,93	0,96	0,96	0,96	0,96
Vergleichskaufp	2.832,92	2.807,54	1.664,21	2.358,42	3.108,95	3.385,80	1.790,60
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)							
82	85,00	110,00	95,00	127,00	124,00	93,00	121,00
	1,01	0,96	0,98	0,94	0,94	0,98	0,95
unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,13	1,00
mittel-gehoben	gehoben	mittel	mittel	mittel	gehoben	gehoben	gehoben
	0,91	1,09	1,09	1,09	0,91	0,91	0,91
angep. rel. Vergl	2.603,74	2.937,81	1.777,71	2.416,44	2.659,40	3.411,99	1.547,97
Ausreißerbeseitigung							
Mittelwert		2.479,29 €/qm					
Standardabweichung		644,41 €/qm					
Auswahlspanne		1.834,88 €/qm	bis	3.123,70 €/qm			
Stichprobe ohne Ausreißer		2603,74		2937,81		2416,44	2659,40
bereinigter Mittelwert		2.654,35 €/qm					
Vorl. Vergleichswert		2.654 €					

Unter Berücksichtigung eines Wertanteils für die beiden Garagen von rd. 11.000 € / Stk. ergibt sich demnach folgender vorläufiger Vergleichswert:

$$2.813 \text{ €/qm} \times 121 \text{ qm} + 2.654 \text{ €/qm} \times 82 \text{ qm} + 2 \times 11.000 \text{ €} = \underline{\underline{580.001 \text{ €}}}$$

5.5. Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen und sonstigen Anlagen zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

5.5.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 25 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Es kann auch ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert zur Ableitung des Bodenwerts herangezogen werden (vgl. § 26 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV). Nach § 13 Abs. 1 ImmoWertV ist der Bodenrichtwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist ein unbebautes und fiktives Grundstück, dessen Grundstücksmerkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen in der nach § 15 gebildeten Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Der zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legende Zustand des Grundstücks bestimmt sich nach § 2 ImmoWertV insbesondere nach folgenden Grundstücksmerkmalen:

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (§ 34 BauGB, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	Entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, II Vollgeschosse
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 1)	Keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken, -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen teilweise Ort fußläufig erreichbar - Ruhiges unmittelbares Wohnumfeld - Gute Erreichbarkeit der Großstädte und großen Arbeitsmärkte der Region
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	- Grundstücksgröße 545 qm, Grundstückstiefe i.M. 32 m - Zuschnitt rechteckig, Gartenausrichtung Südost

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Rhein-Pfalz-Kreises gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2022 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs- zustand	Beitrags- zustand	Nutzungs- art	Bau- weise	Geschoss- zahl	Fläche [qm]
370	Baureifes Land	frei	Allgemeines Wohngebiet (WA)	Offen	II	450

Da keine signifikanten Abweichungen zwischen Bodenrichtwertgrundstück und Bewertungsgrundstück vorliegen, wird der Bodenrichtwert ohne Anpassung übernommen. Der Bodenwert beläuft sich demnach auf

Bodenwert	545 qm	x	370 €/qm	=	201.650 €
Gesamt	545 qm				201.650 €

5.5.2. NHK-Ansatz und Ausstattungsstandard

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale Objektart, (Ausstattungs-)Standard, Restnutzungsdauer (Alterswertminderung), Baumängel und Bauschäden und besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale abzuleiten. Die Normalherstellungskosten (NHK 2010) werden auf der Grundlage der DIN 277 abgeleitet und beziehen sich in diesem Fall auf die Brutto-Grundfläche (BGF). Sie werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Gutachter auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt (Sachwertrichtlinie SW-RL, Anlage 1). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2015 = 100 beträgt der aktuelle Baupreisindex für Wohngebäude (II/2023) 160,2, bezogen auf das Jahr der NHK 2010 beträgt er 90,0.

A. Altbau inkl. Wintergarten

Gebäudetyp 3.12	Reihenmittelhaus, KG/EG/OG/DG nicht ausgebaut, mittlerer bis gehobener Gebäudestandard (Bezug NHK 2010, Gebäudestandardkennzahl ca. 3,4 nach unterstellter Modernisierung)
Normalherstellungskosten:	700 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten und Wintergarten, exkl. Baupreisindex
Bruttogrundfläche:	281 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

B. Anbau inkl. Wintergarten OG und Garage

Gebäudetyp 2.31	Reihenendhaus, EG/OG/DG ausgebaut, mittlerer bis gehobener Gebäudestandard (Bezug NHK 2010, Gebäudestandardkennzahl ca. 3,6, nach Fertigstellung)
Normalherstellungskosten:	900 €/qm BGF inkl. 19% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex

Bruttogrundfläche: 230 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

C. Garage

Gebäudetyp 14.1 Einzelgarage, mittlerer bis gehobener Gebäudestandard (wegen Massivbauweise, Bezug NHK 2010, Gebäudestandardkennzahl ca. 3,5)

Normalherstellungskosten: 350 €/qm BGF inkl. 12% Baunebenkosten, exkl. Baupreisindex

Bruttogrundfläche: 26 qm (Berechnung siehe Gutachtenanlage).

Besonders zu veranschlagende Bauteile:

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppe und Eingangsüberdachungen, ggf. auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall werden die Kelleraußentreppe und die rückseitige Garagenüberdachung in Anlehnung an übliche Herstellungskosten zusätzlich in Ansatz gebracht.

5.5.3. Rest- und Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist bei der Gesamtnutzungsdauer (GND) die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer gemeint – nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 80 Jahre begrenzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform in Anlehnung an das Sachwertmodell zur Ableitung von Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses (= Anlage 1 ImmoWertV) mit **80 Jahren** in die Wertermittlung eingebracht, für die Garage entsprechend 60 Jahre.

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude

fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Im vorliegenden Fall besteht die Besonderheit, dass beide Gebäudeteile (= Reihenhäuser) zu unterschiedlichen Zeitpunkten errichtet wurden. Der Altbau stammt aus dem Baujahr 1961 und weist einen erheblichen Renovierungs- und Modernisierungsbedarf auf, während der Anbau mit Wohnung im Ober- und Dachgeschoss sowie Garage im Erdgeschoss zwischen 2003 (Baubeginn) und 2011 (Schlussabnahme) errichtet wurde und sich mit Ausnahme kleinerer Fertigstellungsmaßnahmen in einem noch gepflegten Zustand bei zeitgemäßer Ausstattung befindet. Mit Blick auf die nachhaltige Nutzung der Immobilie wird daher für beide Gebäudeteile eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Anlehnung an Anlage 1 ImmoWertV (Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen) von 50 Jahren in Ansatz gebracht und unterstellt die fiktive Beseitigung des Modernisierungsstaus.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt linear im Verhältnis des Gebäudealters zur (wirtschaftlichen) Gesamtnutzungsdauer.

5.5.4. Wert der Außenanlagen

Der Wertansatz für die Außenanlagen erfolgt im vorliegenden Fall pauschal mit 5% des Gebäudezeitwertes.

5.5.5. Ermittlung des (vorläufigen) Sachwertes

Wahl des NHK- Typs				
<u>Bauteil A</u>				
Gebäudetyp (NHK 2010):	3.11 Reihemittelhaus(KG, EG, OG, n.a. DG)			
Tatsächliches Baujahr	1961	Gebäudealter	62 Jahre	
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	50 Jahre	
BGF - Ansatz				281 qm
NHK- Ansatz				700 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	90,0			
Zum Stichtag: 9 / 2023	160,2	×	1,78	
				1.246 €/qm
Herstellungskosten	1.246 €/qm	×	281 qm	= 350.126 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile				
1) Kelleraußentreppe				+ 8.000 €
Herstellungskosten gesamt				= 358.126 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(38,0%)	-	136.088 €
Sachwert Bauteil A (Altbau+Wintergarten)				222.038 €
Zusammenstellung				
Sachwert Bauteil A (Altbau+Wintergarten)				222.038 €
Sachwert Bauteil B (Anbau+Wintergarten+Garage)				228.445 €
Sachwert Garage				+ 17.594 €
Zeitwert der Außenanlagen inkl. Holzunterstand	5%			+ 23.404 €
Bodenwert				+ 201.650 €
vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert				693.131 €

Nebenrechnungen:

Wahl des NHK- Typs				
<u>Bauteil B</u>				
Gebäudetyp (NHK 2010):	2.31 Reihenhäuser (EG, OG, ausg. DG)			
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	50 Jahre	
BGF - Ansatz				230 qm
NHK- Ansatz				900 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	90,0			
Zum Stichtag: 9 / 2023	160,2		x	1,78
				1.602 €/qm
Herstellungskosten	1.602 €/qm	x	230 qm	= 368.460 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(38,0%)	-	140.015 €
Sachwert Bauteil B (Anbau+Wintergarten+Garage)				228.445 €

Wahl des NHK- Typs				
<u>Bauteil C</u>				
Gebäudetyp (NHK 2010):	14.1 Einzelgarage			
Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	Mod. Restnutzungsdauer	50 Jahre	
BGF - Ansatz				26 qm
NHK- Ansatz				350 €/qm
Anpassungen				
Anpassung Baupreisindex Bund				
Für das Basisjahr	90,0			
Zum Stichtag: 9 / 2023	160,2		x	1,78
				623 €/qm
Herstellungskosten	623 €/qm	x	26 qm	= 16.198 €
Besondere nicht in der BGF erfasste Bauteile				
1) Überdachung				+ 5.000 €
Herstellungskosten gesamt				= 21.198 €
Wertminderung wegen Alters				
Methode	Linear	(17,0%)	-	3.604 €
Sachwert Bauteil C - Garage				17.594 €

5.5.6. Marktanpassung

Der im Sachwertverfahren ermittelte vorläufige Sachwert spiegelt noch nicht die Lage am ortsüblichen Immobilienmarkt am Wertermittlungsstichtag wider. Zur Ableitung eines marktkonformen Wertes auf Basis dieses Sachwertes ist grundsätzlich die Marktanpassung des Sachwertes mittels Korrekturfaktor nach § 14 Abs. 2 Nr. 2 ImmoWertV erforderlich. Entsprechende Marktanpassungsfaktoren werden durch den Gutachterausschuss ausgewiesen. Die Höhe erforderlicher Zu- oder Abschläge (Verhältnis zwischen Sachwert und Verkehrswert) ist von der örtlichen Angebots- und Nachfragesituation am Wertermittlungsstichtag abhängig.

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wurden für den Teilmarkt der Doppel- und Reihenhäuser Sachwertfaktoren in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus und der Höhe des vorläufigen Sachwerts abgeleitet. Für einen vorläufigen Sachwert von ca. 690.000 € und ein Bodenwertniveau von rd. 370 €/qm ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein durchschnittlicher Ansatz von 0,97 abgeleitet, wobei Faktoren für Zweifamilienhäuser regelmäßig 5-10% unter denen für Einfamilienhäuser liegen. Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften (fertiggestellter und renovierter Zustand, der Objektart der zwei verbundenen Reihenhäuser) sowie der Weiterentwicklung der Immobilienpreise (gestiegene Bauzinsen, Inflation, u.a.) in den vergangenen fast als zwei Jahren wird im vorliegenden Fall ein Sachwertfaktor von 0,82 gewählt.

vorläufiger (nicht marktangepasster) Sachwert	693.131 €
Sachwertfaktor	82%
vorläufiger marktangepasster Sachwert	568.367 €

5.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Modernisierung

Die Wertminderung aufgrund eines Renovierungsstaus wird im Anschluss, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Abschläge berücksichtigt. Durch die Maßgabe des Ordnungsgebers sind hierzu die reinen Schadensbeseitigungs-/Reparaturkosten zwar als Grundlage für die Wertminderung heranzuziehen, es muss allerdings geprüft werden, in welcher Höhe diese im Grundstücksverkehr tatsächlich berücksichtigt werden. Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, kann in vielen Fällen durchaus höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten^{2,3}. Zudem ist zu berücksichtigen, dass zur Bemessung einer Wertminderung neben der Höhe der tatsächlichen Kosten insbesondere die Notwendigkeit der Maßnahmen zur nachhaltigen Marktgängigkeit der Immobilie zwingend notwendig sind (ertragswirtschaftliche Betrachtungsweise).

Um die beiden Wohnhausteile als solche am Markt unter Berücksichtigung zeitgemäßer Ausstattungsstandard-Anforderungen nachhaltig zu platzieren, sind folgende Maßnahmen notwendig:

Altbau:

- Erneuerung der Sanitäranlagen
- Tlw. Ertüchtigung der Elektroinstallation
- Ertüchtigung/Erneuerung sämtlicher Wand- und Bodenbeläge
- Erneuerung von Innen- und Außentüren
- ggf. Fassadenanstrich
- Risiko energetische Nachrüstverpflichtungen, so z.B. mittelfristig Erneuerung der Heizungsanlage (Baujahr 2001)

Anbau:

- Fertigstellung der Sanitäranlagen
- Tlw. Fertigstellung/Ertüchtigung Innenausstattung (Böden/Wände)
- Verdunkelung Wintergarten

² FG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 10.06.2015, Az. 3 K 3248/11

³ vgl. auch BGH, Urteil vom 24.01.1963 III ZR 149/61, BGHZ 39, 40, Juris Rn. 12

Sonstiges:

- Ertüchtigung der Außenanlagen, insbesondere Vorgarten, Anlegen von Terrassenflächen u.a.

Bei vergleichbaren Renovierungen, die sowohl mit der Wohnnutzung als auch dem Zustand vergleichbar sind, entstehen unter Berücksichtigung des anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels und eines Risikozuschlags erfahrungsgemäß Kosten i.H. von mindestens 100.000 €. Unter Berücksichtigung der vorstehenden Ausführungen wird im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine Wertminderung von insgesamt **100.000 €** in Ansatz gebracht.

Vorläufiger Vergleichswert		580.001 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Modernisierung/Fertigstellung	-	100.000 €
Vergleichswert		480.001 €
	rd.	480.000 €

vorläufiger marktangepasster Sachwert		568.367 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Wertminderung Modernisierung/Fertigstellung	-	100.000 €
Sachwert Gesamtimmobilie		468.367 €
	rd.	468.000 €

6. Verkehrswert

Die beiden Wertermittlungsverfahren führen zu folgendem Ergebnis:

Sachwert	468.000 €
Vergleichswert	480.000 €

Die beiden Verfahren führen mit einer Abweichung von ca. 3% vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes, im vorliegenden Fall insbesondere der Ungenauigkeit der ermittelten Wohnfläche, zu sich bestätigenden Ergebnissen. Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert zum Wertermittlungsstichtag 28.09.2023 für das Wertermittlungsobjekt Hochdorfer Straße 15 in 67126 Hochdorf-Assenheim, Gemarkung Assenheim Flurstück 1953/4 ermittelt zu

rd. 470.000 €
(in Worten: vierhundsiebzigtausend Euro)

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

7. Schlussformel

Dieses Gutachten genießt Urheberschutz. Das Urheberrecht liegt bei der Unterzeichnerin. Es ist ausschließlich für den Auftraggeber und den vereinbarten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit vorheriger Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist.

Mannheim, den 24.11.2023

Digitalversion
(Original mit Unterschrift und Stempel)

Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

8. Rechtsgrundlagen

Gesetzliche Grundlagen und andere Vorschriften

Als Grundlage für die Wertermittlung von Grundstücken sind insbesondere folgende Gesetze und Vorschriften in ihrer jeweils geltenden Fassung von besonderer Bedeutung:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
- Sachwert-Richtlinie (SW-RL)
- Vergleichswert-Richtlinie (VW-RL)
- Ertragswert-Richtlinie (EW-RL)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Zweite Berechnungsverordnung (II. BV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV)
- WMR: Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007
- Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (EnEV)
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

Weiterhin sind insbesondere folgende technische Normen zu beachten:

- DIN 277 Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau

9. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Auszug aus dem Liegenschaftskataster
- Anlage 4: Bauzeichnungen zum Bauantrag (Ausbau Spitzboden 2015)
- Anlage 5: Wohnflächenschätzung
- Anlage 6: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

Der Erstattung des Gutachtens ging eine Ortsbesichtigung der Sachverständigen voraus. Der Sachverständigen lagen bei der Verkehrswertfindung die das Grundstück betreffenden Kataster- und Grundbuchauszüge, Unterlagen aus den Bauzeichnungen, Planungsdaten sowie Angaben des Eigentümers vor. Die Bruttogrundflächen und die Mietflächen wurden auf Basis der Bauzeichnungen und zugehörigen Flächenermittlungen abgeleitet.

Hinsichtlich der Richtigkeit der der Sachverständigen zur Verfügung gestellten Unterlagen und Auskünfte besteht insoweit ein Vorbehalt, als dass eine umfassende Prüfung im Rahmen der Gutachtenerstattung nicht in jedem Fall möglich ist. Insbesondere können aufgrund dieses Gutachtens keine baurechtlichen oder miet- und wohnungsrechtlichen Ansprüche hergeleitet werden.

Dieses Gutachten über den Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB enthält keine umfassenden Aussagen zur Bausubstanz der zu bewertenden baulichen und sonstigen Anlagen. Die Beschreibungen der baulichen Anlagen basieren auf der Grundlage vorliegender Bauunterlagen und einer eigenen örtlichen Inaugenscheinnahme. Sie beschränken sich also nur auf den optisch erkennbaren sowie den dem Sachverständigen bekannt gewordenen Zustand.

Spezielle Untersuchungen, insbesondere hinsichtlich Standsicherheit, physikalischen Gegebenheiten, Schädlings- und Pilzbefall sowie eventuell schadstoffbelasteter Baustoffe sind im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgt und demnach nicht wertmäßig erfasst worden.

Die technische Gebäudeausrüstung (TGA) wurde keiner Funktionsprüfung unterzogen.

Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht garantiert. Aus den hier gemachten Angaben können keine eigentumsrechtlichen Ansprüche abgeleitet werden.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abt. III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Hypotheken, Grund- oder Rentenschulden beim Verkauf gelöscht oder bei Übernahme des Darlehens durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Des Weiteren wurde im Rahmen dieses Gutachtens nicht untersucht, ob die baulichen Anlagen die Vorschriften des „Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundesimmissionsschutzgesetz – BImSchG) und die „Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden“ (Energieeinsparverordnung - EnEV) erfüllt.

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem Zwecke der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis stehen und insoweit Gegenstand der Wertermittlung sind. Eine Sache ist allerdings nicht Zubehör, wenn sie im Grundstücksverkehr nicht als Zubehör angesehen wird und ist in diesem Falle nicht Gegenstand der Wertermittlung.

Abweichungen bei den Zwischenergebnissen der einzelnen Rechenschritte rühren von Rundungsungenauigkeiten der auf zwei Nachkommastellen gerundeten Euro-Beträge und den auf den vollen Quadratmeter gerundeten Flächenangaben her. Die Rundungsungenauigkeiten wurden so gewählt, dass Ergebnisse von Rechenschritten nicht signifikant beeinflusst werden.

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

27.10.2023

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2023

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

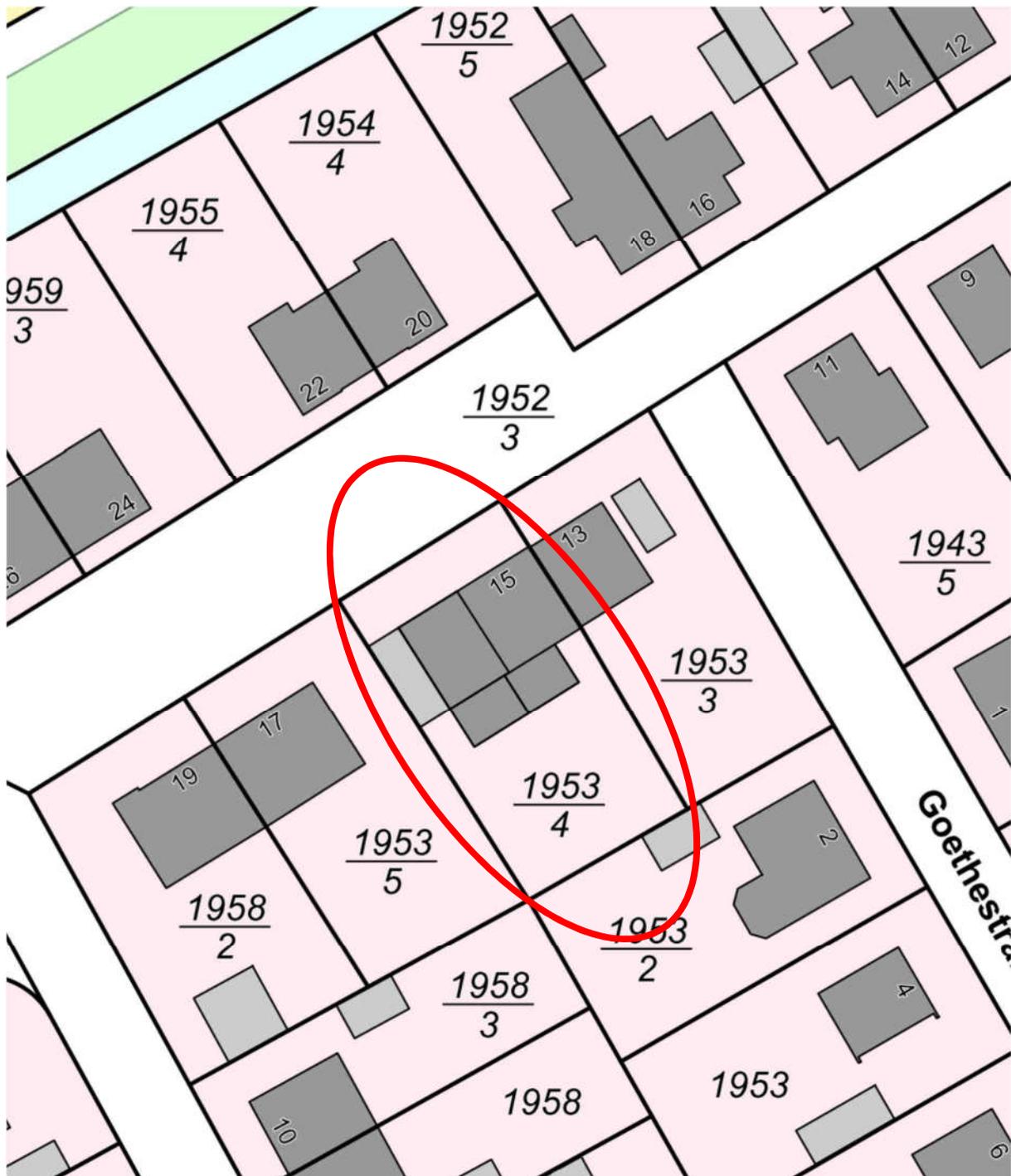
Aktualität:

27.10.2023

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 3: Liegenschaftskarte



Datum: 25.09.2023
Maßstab: 1 : 500
Quelle: GeoPortal.rlp (www.geoportal.rlp.de)

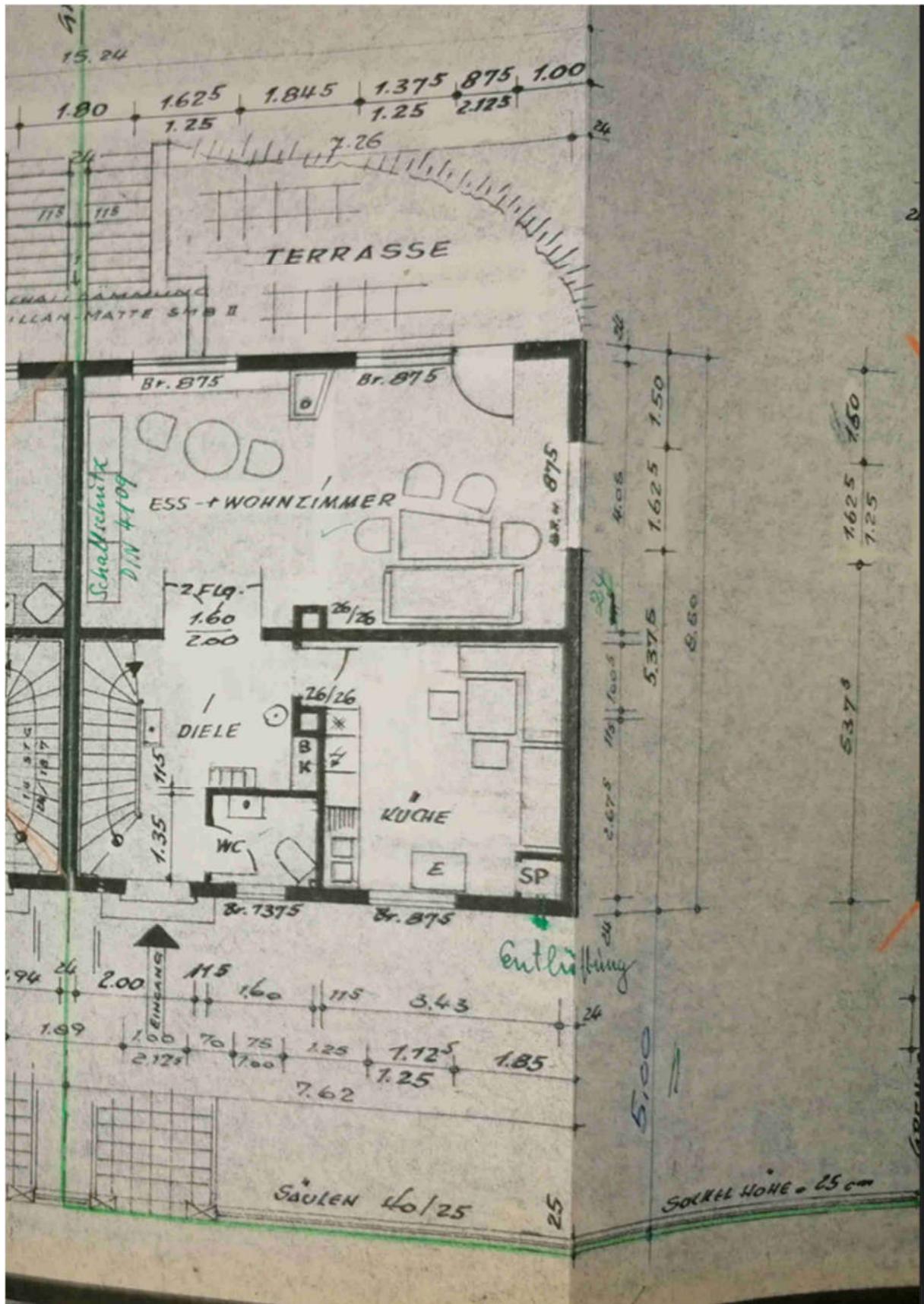


Abbildung 2: Grundriss Erdgeschoss

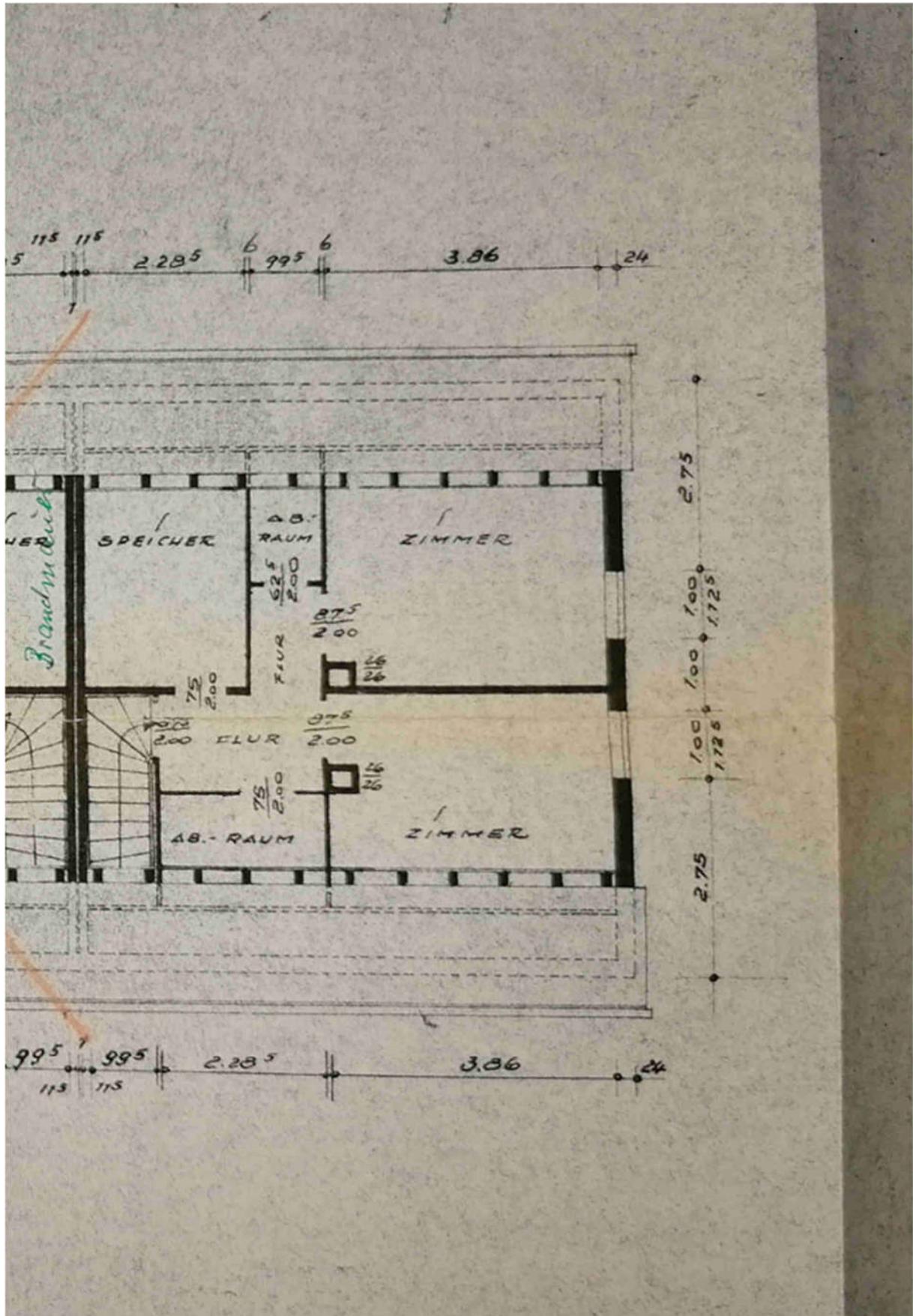
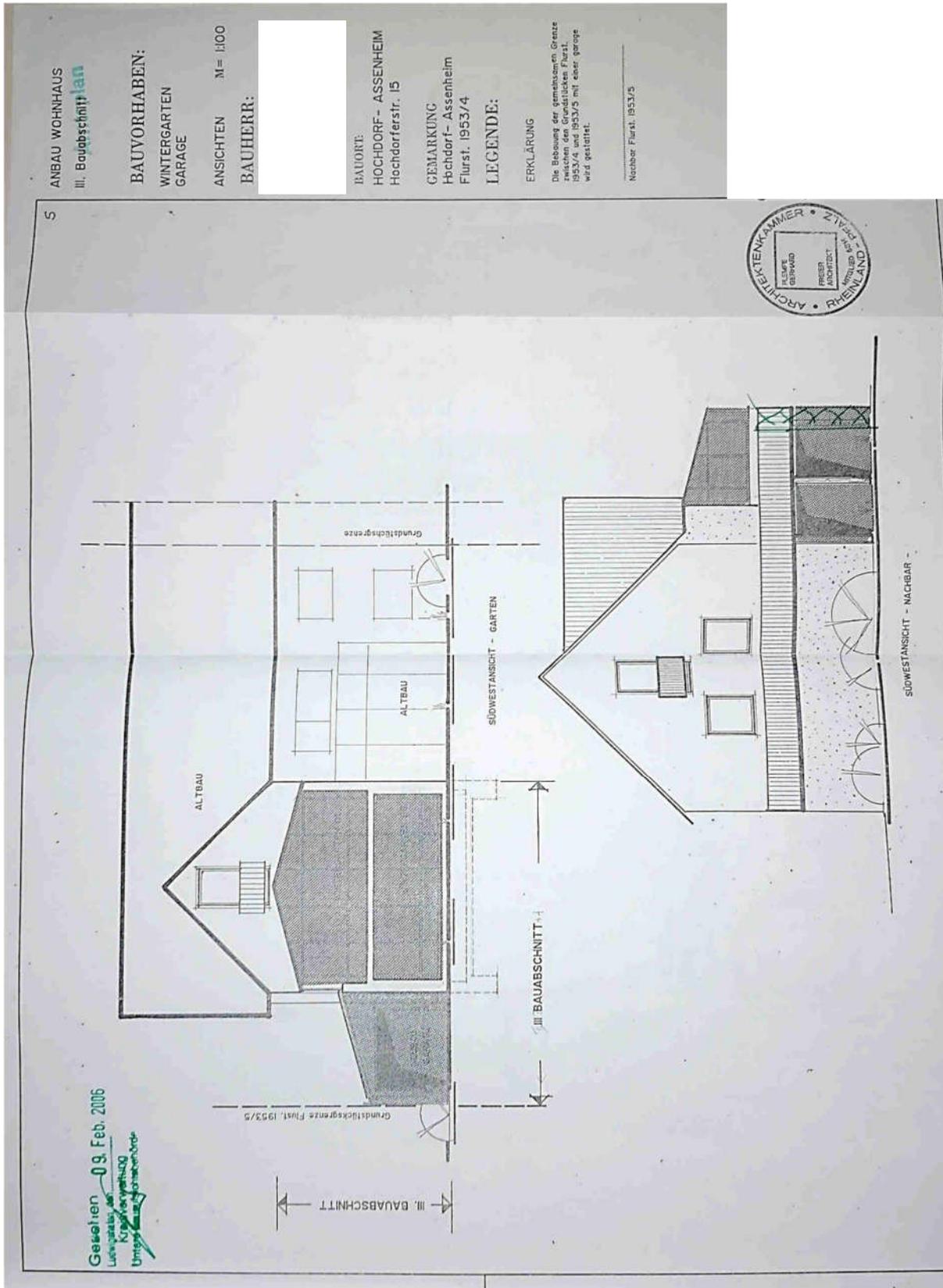
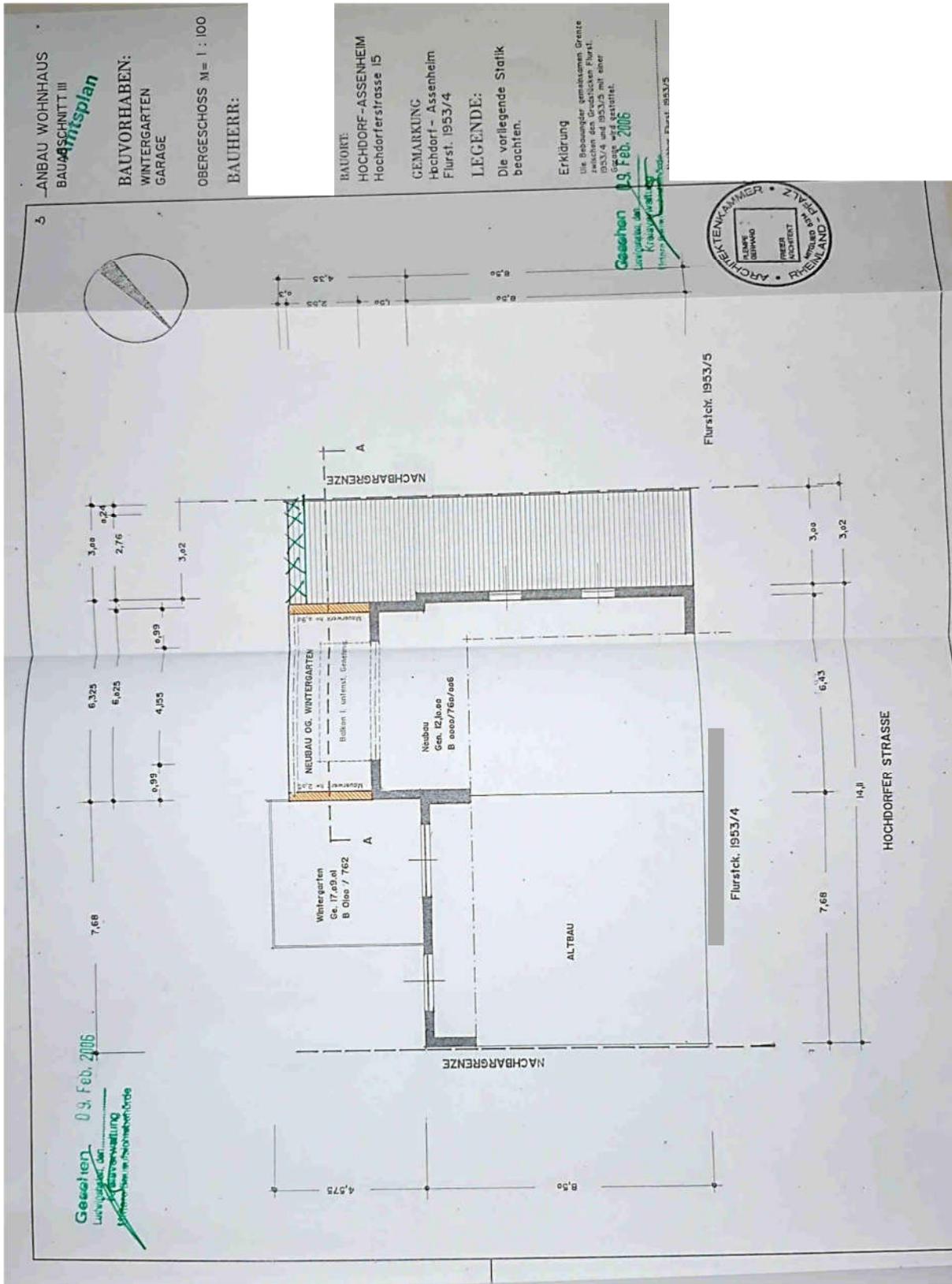


Abbildung 4: Grundriss Dachgeschoss

ANLAGE 5: Bauzeichnungen Erweiterungen (2001, 2006 u.a.)

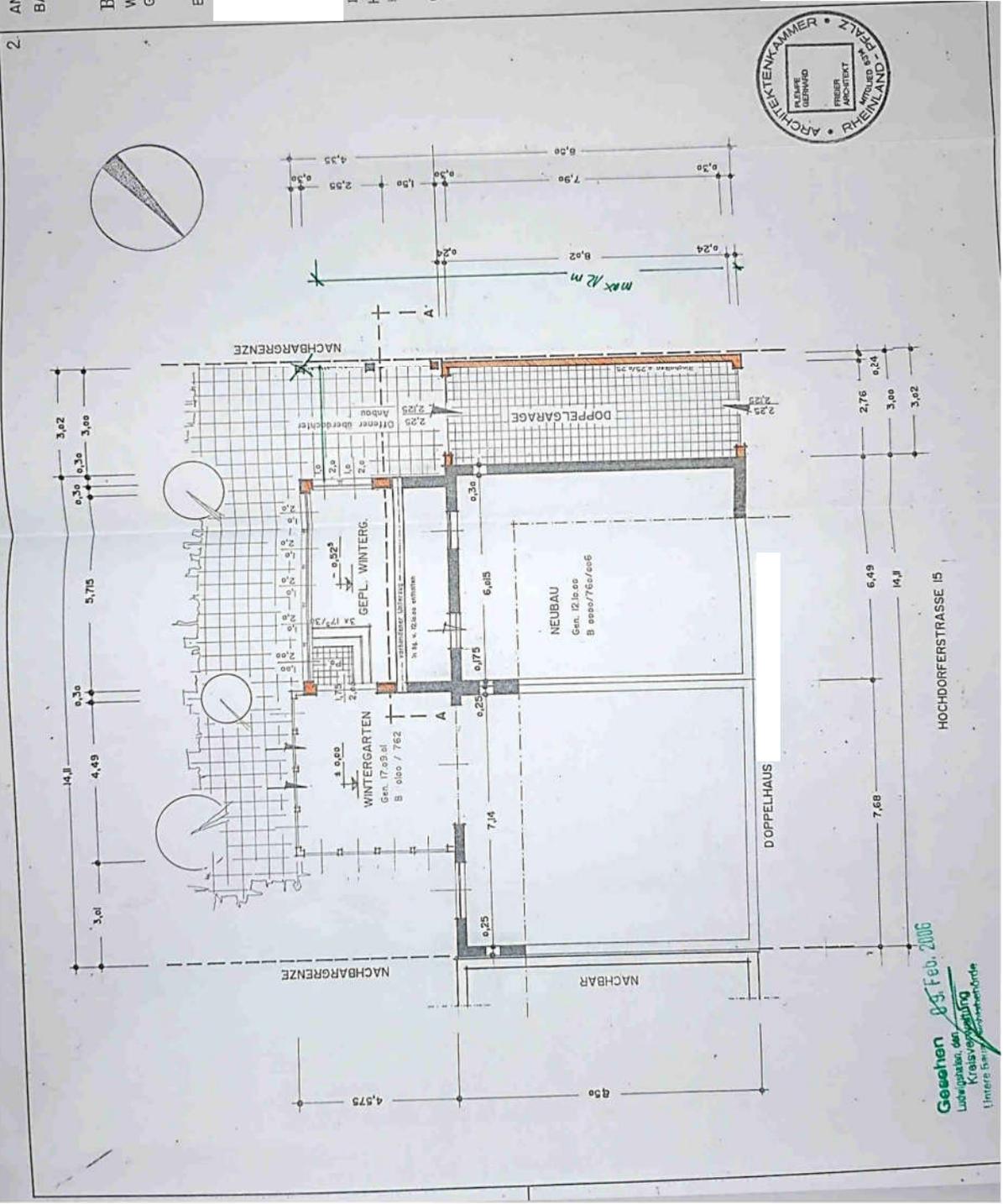




ANBAU WOHNHAUS
BAUABSCHNITT III
Amtsplan
BAUVORHABEN:
WINTERGARTEN
GARAGE
ERDGESCHOSS M=1100

BAUORT:
HOCHDORF-ASSENHEIM
HOCHDORFER STR.15
GEMARKUNG
HOCHDORF-ASSENHEIM
FLURST. 1953/4
LEGENDE:
Die beiliegende Statistik ist zu-
beachten.
ERKLÄRUNG:
Die Bebauung der gemeinsamen
Grenze zwischen den Grund-
stücken 1953/4 und 1953/5
mit einer Garage wird gestatt-
et.

Nachbar Flurst. 1953/5



ANLAGE 4: Wohnflächenschätzung**Anmerkung:**

Die Wohnflächenberechnung für den Altbau konnte anhand der vorliegenden Grundrisse Stand 1961 vorgenommen werden. Da für den Anbau keine detailgenauen Pläne recherchiert werden konnten und auch ein örtliches Aufmaß nicht durchgeführt werden konnte, wird die Wohnfläche anhand üblicher Wohnflächenfaktoren grob geschätzt.

Die ermittelten Wohnflächen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurden ausschließlich zum Zwecke der Wertermittlung – hier: Vergleichswertverfahren als Plausibilisierung des führenden Sachwertverfahrens – mit hinreichender Genauigkeit geschätzt.

Altbau	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Faktor	Fläche [qm]
EG				
Wohnzimmer	7,260	4,050	1,000	29,40
	0,260	0,260	-1,000	-0,07
Diele	2,000	3,795	1,000	7,59
	1,715	2,330	1,000	4,00
<i>abzgl. Treppe</i>	0,260	0,260	-1,000	-0,07
	1,000	3,795	-1,000	-3,80
Küche	3,430	3,795	1,000	13,02
WC	1,350	1,600	1,000	2,16
Zwischensumme				52,23
Putzabschlag		-3%		50,66
Wintergarten	4,575	4,490	1,000	20,54
Gesamt EG			rd.	71

OG				
Kinderzimmer	3,400	4,050	1,000	13,77
Elternschlafzimmer	3,745	4,050	1,000	15,17
	0,260	0,260	-1,000	-0,07
Bad	1,600	2,415	1,000	3,86
Fremdenzimmer	3,430	3,795	1,000	13,02
Flur	2,000	3,795	1,000	7,59
	1,715	1,465	1,000	2,51
	0,260	0,260	-1,000	-0,07
	1,000	3,795	-1,000	-3,80
Zwischensumme				51,98
Putzabschlag		-3%		50,42
Gesamt OG			rd.	50

Zusammenfassung	
Bezeichnung	Fläche [qm]
EG	71
OG	50
Gesamt	121

Anbau	Maß 1 [m]	Maß 2 [m]	Faktor	Fläche [qm]
OG				
Grundfläche	6,300	7,900	1,000	49,77
	6,000	1,500	1,000	9,00
Zwischensumme				58,77
Wohnflächenfaktor		x	0,8	57,01
Gesamt OG			rd.	46

DG				
Grundfläche	6,300	7,900	1,000	49,77
Zwischensumme				49,77
Wohnflächenfaktor		x	0,8	
Abzug Dachschräge		x	0,9	
Gesamt OG			rd.	36

Zusammenfassung	
Bezeichnung	Fläche [qm]
OG	46
DG	36
Gesamt	82

ANLAGE 6: Berechnung der Bruttogrundfläche

Anmerkung:

Die Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der DIN 277, sondern wurde zum Zwecke der Wertermittlung mit hinreichender Genauigkeit auf Basis der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt (Stand 12.01.2005). Die Maße wurden durch graphischen Abgriff aus Plänen und der digitalen Flurkarte plausibilisiert.

Bauteil A1 - Altbau (1961)**Bauteil A1 - Altbau (1961): Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Kellergeschoss				
	7,595	8,450	1,000	64,18
Summe KG				64,18
Erdgeschoss				
	7,680	8,500	1,000	65,28
Summe EG				65,28
Obergeschoss				
	7,680	8,500	1,000	65,28
Summe OG				65,28
Dachgeschoss				
	7,680	8,500	1,000	65,28
Summe DG				65,28
Zusammenfassung BGF				
Summe KG				64,18
Summe EG				65,28
Summe OG				65,28
Summe DG				65,28
Summe BGF				260

Bauteil A2 - Wintergarten Altbau (2001)**Bauteil A2 - Wintergarten Altbau (2001): Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	4,575	4,490	1,000	20,54
Summe EG				20,54
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				20,54
Summe BGF				21

Bauteil B1 - Anbau (2003-2011)**Bauteil B1 - Anbau (2003-2011): Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	6,490	8,500	1,000	55,17
	6,315	1,500	1,000	9,47
Summe EG				64,64
Obergeschoss				
	6,490	8,500	1,000	55,17
	6,315	1,500	1,000	9,47
Summe OG				64,64
Dachgeschoss				
	6,490	8,500	1,000	55,17
	6,315	1,500	1,000	9,47
Summe DG				64,64
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				64,64
Summe OG				64,64
Summe DG				64,64
Summe BGF				194

Bauteil B2 - Wintergarten Anbau (2006)**Bauteil B2 - Wintergarten Anbau (2006): Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	6,315	2,850	1,000	18,00
Summe EG				18,00
Obergeschoss				
	6,315	2,850	1,000	18,00
Summe OG				18,00
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				18,00
Summe OG				18,00
Summe BGF				36

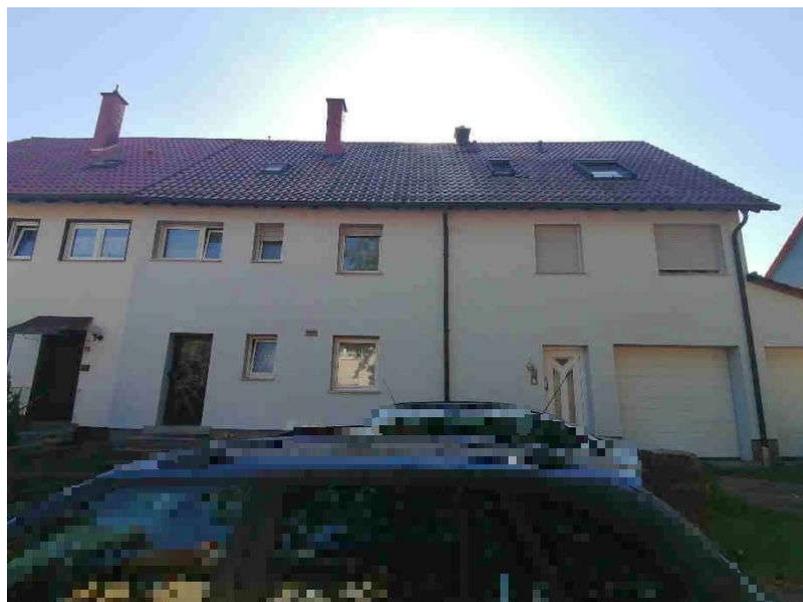
Bauteil E - Garage (2006)**Bauteil E - Garage (2006): Bruttogrundfläche**

	Maß 1	Maß 2	Faktor	Fläche
Erdgeschoss				
	3,000	8,500	1,000	25,50
Summe EG				25,50
Zusammenfassung BGF				
Summe EG				25,50
Summe BGF				26

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Nordansicht Hochdorfer Straße



Aufnahme 2: Nordwestansicht



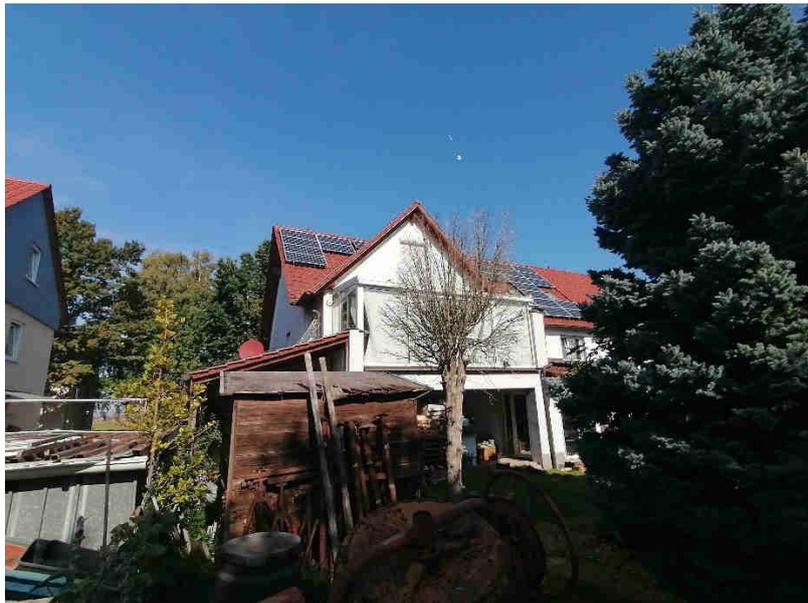
Aufnahme 3: Westansicht



Aufnahme 4: Garagen



Aufnahme 5: Südostansicht



Aufnahme 6: Südensicht



Aufnahme 7: rückseitige Garagenüberdachung



Aufnahme 8: Gartenhaus



Aufnahme 9: Heizungsanlage



Aufnahme 10: Warmwasserspeicher