

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
Flurstück Nr. **406** bebaut mit einem **Wohnhaus** und **2 Garagen**
Goethestraße 12 in 67133 Maxdorf



Auftraggeber: **Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ: 3 K 48/21

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

Ortsbesichtigung: 16. März 2022

Wertermittlungsstichtag: **16. März 2022**

Qualitätsstichtag: 16. März 2022

Grundbuchangaben: Grundbuch von Maxdorf Blatt **1449**, BV Nr. **1**
Gemarkung Maxdorf, Flurstück Nr. **406**
Goethestraße 12, Hof- und Gebäudefläche **409 m²**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **16.04.2022** ermittelt mit rd.

350.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertfünfzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten.
Das Gutachten wurde in **6 Ausfertigungen** in Papierform und 1 Ausfertigungen auf CD-ROM erstellt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 6 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
2. Lage-/Grundstücksbeschreibung	5
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
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	6
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	11
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	15
4.3.3 Sachwertberechnung	19
5. Verkehrswert	20
6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur	21
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
Anlage 2	Bauzeichnungen	23
Anlage 3	Objektfotos vom 16.03.2022 (18 Aufnahmen)	26
Anlage 4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	29
Anlage 5	Altlastenauskunft	30

1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	3 K 48/21
Antragstellerin:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegner:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Maxdorf, Flurstück Nr. 406 , Hof- und Gebäudefläche, Goethestraße 12, 409 m² , bebaut mit einem Wohnhaus und 2 Garagen
Grundbuch:	Grundbuch von Maxdorf Blatt 1449 , BV 1
Ortsbesichtigung:	16. März 2022
Wertermittlungstichtag:	16. März 2022
Qualitätsstichtag:	16. März 2022
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 10.02.2022 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 02.03.2022 geladen. Auf dringendes Anliegen der Antragstellerin wurde der Ortstermin auf den 16.03.2022 verlegt.

Gebäude und Grundstück Goethestraße 12 in 67133 Maxdorf wurden am **16.03.2022** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren zugänglich. Alle Räumlichkeiten des Wohnhauses konnten von innen besichtigt werden. Die Garagen waren ebenfalls zugänglich.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage. Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt.

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 mit Beschluss vom 25.01.2022 und Anschreiben vom 28.01.2022 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 16.03.2022 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 Maxdorf Blatt 1449, amtlicher Ausdruck vom 19.10.2021
- von der Antragstellerin zur Verfügung gestellte Unterlagen: Bauzeichnung Neubau Wohnhaus Stand 11/1937 (Baugenehmigung vom 08.12.1937), Bauzeichnung Aufstockung des Seitenanbaus Stand 02/1964 (Baugenehmigung vom 25.05.1964)
- 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 16. März 2022** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR) 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
Verbandsgemeinde:	Maxdorf
Gemeinde, Einwohnerzahl:	Maxdorf , ca. 7.000 Einwohner
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen (ca. 15 km), Mannheim (ca. 20 km), Neustadt a. d. Weinstraße, Bad Dürkheim, Mutterstadt <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Autobahnen:</u> A 61, A 650, Anschlussstelle Maxdorf (ca. 500 m) bzw. Kreuz Ludwigshafen (ca. 2,5 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 37 <u>Bahnhof:</u> Bad-Dürkheim (ca. 7,0 km) <u>Buslinien:</u> nächste Haltestelle in der Hauptstraße ca. 500 m entfernt <u>OEG:</u> Rhein-Haardt-Bahn, nächste Haltestelle fußläufig entfernt <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main, Stuttgart, Flugplatz Mannheim

Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	zentrale Ortslage, westlich der Goethestraße, zwischen Jahnstraße und Waldstraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, KIGA, Grundschule, Realschule und Gymnasium im Ort, weitere Schulen in Bad Dürkheim, Dannstadt-Schauernheim, Ludwigshafen, Bus- und OEG-Haltestellen fußläufig entfernt; insgesamt mittlere bis gute, ruhige Wohnlage
Umgebungsbebauung:	überwiegend Ein- und Zweifamilienhausbebauung, 1-2-geschossig, halboffene Bauweise, ältere Baujahre
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Straßenart:	Wohnstraße, geringes Verkehrsaufkommen, Fahrbahn befestigt, beidseitig befestigte Gehweg und Straßenbeleuchtung vorhanden, Parkmöglichkeiten in der näheren Umgebung vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus zweiseitige Grenzbebauung Garagen einseitige Grenzbebauung

2.2. Gestalt und Form

Das **409 m²** große Grundstück Flurstück Nr. **406** ist annähernd geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die straßenanliegende Grundstücksbreite in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 12,00 m, die Grundstückstiefe in westöstlicher Richtung beträgt ca. 34,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Wohnhaus** und **2 Garagen** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus **Vorderhaus** (KG, EG, ausgebautes DG, Spitzboden) und rückwärtigem **Anbau** (EG, OG, kein Keller). Vom Gebäudecharakter handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Anbaus. Hinter den Garagen befindet sich ein Schuppen.

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, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

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

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 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Maxdorf Blatt 1449** bestehen keine Eintragungen.

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 (22.03.2022, Frau Unkelbach) besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsstelle Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 29.03.2022 besteht kein Eintrag im Altlastenablagungskataster (vgl. **Anlage 5**).

2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten 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.

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 Grundstück ist mit einem **Wohnhaus** und **2 Garagen** bebaut. Das Wohngebäude besteht aus **Vorderhaus** (KG, EG, ausgebautes DG, Spitzboden) und rückwärtigem **Anbau** (EG, OG, kein Keller). Hinter den Garagen befindet sich ein Schuppen.

Die Bebauung wurde etwa **1937** errichtet. Etwa **1964** erfolgte die Aufstockung des Anbaus.

- Baugenehmigung vom 08.12.1937 „Wohnhausneubau“
- Baugenehmigung vom 25.05.1964 „Aufstockung des Seitenanbaus“

Vom Gebäudecharakter handelt es sich um ein **Einfamilienhaus** mit **Einliegerwohnung** im Erdgeschoss des Anbaus.

Die gesamte Wohnfläche beträgt ca. **183,00 m²** (Berechnung siehe Pkt. 3.4).

Gebäudegliederung	Wohnfläche
KG Heizraum/Waschraum, Kellerräume	
Spitzboden Speicher (Lagerfläche)	
Hauptwohnung Vorderhaus EG, DG, Anbau OG	ca. 129,00 m²
EG 2 Zimmer, Küche, Eingang, Flur, Dusche, WC	ca. 56,00 m ²
DG Vorderhaus/OG Anbau 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad, WC, Balkon	ca. 73,00 m ²
Einliegerwohnung Anbau EG	ca. 54,00 m²
EG Wohnen/Küche, Schlafen, Bad/WC, Wintergarten	
Summe Wohnfläche	ca. <u>183,00 m²</u>

Das lt. Baugenehmigung vom 25.05.1964 als Abstellraum genehmigte und später angabegemäß als Büro mit WC genutzte Erdgeschoss des Anbaus wurde nachträglich erweitert und zu Wohnzwecken umgebaut (Einliegerwohnung). Für diese Umbau-/Erweiterungsmaßnahme einschließlich Nutzungsänderung liegt keine Baugenehmigung vor!

Der Spitzboden ist über eine Holzleiter vom Flur im Dachgeschoss aus erreichbar und unbeheizt.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

3.3 Wohnflächenberechnung

Die Wohnflächenberechnung wird auf Grundlage der zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen (Plan von 1964 tlw. ohne Maßangaben, Plan von 1937 kaum lesbar), überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck, ausreichenden Genauigkeit erstellt. Vom Erdgeschoss des Anbaus (Einliegerwohnung) liegt keine Zeichnung des aktuellen Bestandes vor. Die Wohnfläche der Einliegerwohnung habe ich durch ein vereinfachtes Aufmaß vor Ort ermittelt. Die Berechnung erfolgt unter Zuhilfenahme der einschlägigen Vorschriften (DIN 277, DIN 283, Wohnflächenverordnung WoFIV), der WF Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR) sowie der Rechtsprechung. Die Ergebnisse gelten deshalb ausschließlich für diese Wertermittlung.

<u>Hauptwohnung</u>	Vorderhaus EG, DG, Anbau OG		
Erdgeschoss	Zimmer 1	17,52 m ²	
	Zimmer 2	14,66 m ²	
	Küche	15,75 m ²	
	WC	1,92 m ²	
	Flur	4,55 m ²	
	Windfang	1,40 m ²	
	Dusche	<u>1,50 m²</u>	
		57,30 m ²	./. 3% Putz ¹⁾ = 55,58 m ²
Dach-/Obergeschoss	Zimmer 3	20,01 m ²	
	Küche	12,25 m ²	
	Flur	4,55 m ²	
	Bad	4,38 m ²	
	WC	0,96 m ²	
	Zimmer 4	15,99 m ²	Anbau
	Zimmer 5	15,37 m ²	Anbau
	Balkon zu ½ ²⁾	<u>1,80 m²</u>	
		75,31 m ²	./. 3% Putz ¹⁾ = <u>73,05 m²</u>
			128,63 m ²
			rd. 129,00 m²
<u>Einliegerwohnung</u>	Anbau EG		
Erdgeschoss	Wohnen/Küche	25,40 m ²	
	Schlafen	11,23 m ²	
	Bad/WC	12,06 m ²	
	Wintergarten	<u>5,38 m²</u>	
		54,07 m ²	rd. 54,00 m²
Summe der Wohnflächen			ca. <u>183,00 m²</u>

¹⁾ Nach den für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV), ist von den Fertigmaßen auszugehen. Werden die Maße aus einer Bauzeichnung entnommen, so sind bei verputzten Wänden die aus den Rohbaumaßen errechneten Grundflächen um 3% zu verkleinern.

²⁾ Die Flächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen sind entsprechend der für die Verkehrswertermittlung geltenden Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche (DIN 283, WoFIV) in der Regel zu einem Viertel bis max. zur Hälfte anzurechnen.

3.4 Ausführung und Ausstattung

Wohnhaus

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände tragend:	Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Decken:	Vorderhaus Massivdecke über KG, ansonsten Holzbalkendecken, Anbau Stahlbetondecke über EG, Holzbalkendecke über OG
Fassade:	Putz mit Anstrich
Dach:	Satteldächer, Holzkonstruktion, Eindeckung mit Ziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, rückwärtiger eingeschossiger Teil des Anbaus mit Trapezblecheindeckung
Außentüren:	Leichtmetall bzw. Kunststoff mit Glasausschnitten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Vorderhaus tlw. Baujahr 1984), tlw. Außenrollläden aus Kunststoff, schräge Dachflächenfenster aus Holz mit Einfachverglasung im Vorderhaus
Treppe:	Holztreppen
Besondere Bauteile:	Eingangsüberdachungen, 4-stufige Eingangstreppe Vorderhaus, Balkon mit Metall-/Holzbrüstung
Sanitärausstattung:	Hauptwohnung: EG Bad Dusche, Waschbecken, WC Stand-WC mit Druckspüler DG Bad eingeflieste Badewanne, Waschbecken; WC Stand -WC mit Druckspüler, Handwaschbecken Einliegerwohnung: EG Eckbadewanne, Waschbecken, Hänge-WC mit Einbauspülkasten
Küchenausstattung:	Die Küchenmöblierungen sind <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung!
Elektroanlage:	überwiegend verdeckte Installation, Vorderhaus und Anbau OG einfache Ausführung aus dem Jahr der Aufstockung etwa 1964; Anbau EG normale, baualtersgerechte Ausführung
Heizung:	Gas-Zentralheizung (Baujahr 2005)
Heizverteilung:	Vorderhaus + Anbau OG Plattenheizkörper, Anbau EG Fußbodenheizung (außer Wintergarten), Wintergarten Kaminofen, Bad im Anbau EG Handtuchtrocknerheizkörper
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Fußböden:	Hauptwohnung: Wohnräume Teppich, Laminat; Küche, Sanitärbereiche und Balkon Fliesen; Einliegerwohnung: Fliesen, Wintergarten Laminat
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Vorderhaus DG tlw. Holzverkleidungen, Sanitärbereiche gefliest, Arbeitsbereich in den Küchen mit Fliesenspiegel
Decken:	geputzt und gestrichen, Vorderhaus DG Holzverkleidungen, Anbau EG Wohnen/Küche mit Holzdecke,
Innentüren:	Plattentüren aus Holzwerkstoffen, tlw. Glasausschnitte
Besondere Einbauten:	keine

Garagen

Mauerwerkswände, Fassaden Putz mit Anstrich, Flachdach aus Holzträgern mit Trapezblecheindeckung, Metallhubschwingtore, Fußboden Estrich, eine Garage mit Fenster (Glasbausteine), Elektroanschluss.

3.5 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege- und Zufahrtsflächen mit Betonsteinen befestigt, Terrasse mit Holzbelag, Holzschuppen, Begrünungen, Einfriedungen, Leichtmetalltor.

3.6 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die Bebauung befindet sich in durchschnittlichem, tlw. mäßigem Unterhaltungszustand. Alle Bauteile, Leitungsstränge sowie die Innenausstattungen der Hauptwohnung stammen weitestgehend aus dem Jahr der Aufstockung 1964. Bis auf die Erneuerung der Heizung im Jahr 2005 wurden in den letzten 20 Jahren keine wesentlichen Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, hier auch Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Situation des Gebäudes, durchgeführt. Schall- und Wärmeschutz entsprechen nicht den heutigen technischen Anforderungen.

Im Innenbereich sind verschiedene Schäden und Mängel aufgrund des Alters und unterlassener laufender Instandhaltung vorhanden. Der Keller weist erhebliche Feuchtigkeitsschäden auf. Die Bodenplatte des Balkons sowie die Holzbrüstung weisen ebenfalls Witterungsschäden auf. Im Innenbereich der Garagen sind Putz-/Anstrichschäden vorhanden.

Die Innenausstattung der Hauptwohnung ist als einfach einzuschätzen. Die Sanitärbereiche sind nicht mehr zeitgemäß.

Die Einliegerwohnung im Erdgeschoss des Seitenflügels wurde zu einem späteren Zeitpunkt um- und ausgebaut. Die Ausstattung ist insgesamt als zeitgemäß zu beurteilen. Bei Schlafzimmer und Bad handelt es sich um ein ehemaliges Gartenhaus, der Wintergarten war vormals eine Terrasse. Die Gebäudehülle dieser Räumlichkeiten (Außenwände, Dach) ist in einfacher Bauweise errichtet.

Die Grundrissgestaltung beider Wohnungen ist der Gebäudeform entsprechend eingeschränkt funktional. Es gibt in allen Geschossen Durchgangszimmer und sogenannte „gefangene Räume“.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut.

Für das Objekt liegt kein Energieausweis gemäß Energieeinsparungsverordnung (EnEV) vor.

Wegen o. g. Schäden und Mängeln an den baulichen Anlagen erfolgt ein Pauschalabschlag in Höhe von **18.000 EUR**, entspricht rd. 100,00 EUR/m² Wohnfläche.

Der vorgenannte Kostenansatz stellt für die gewählte wirtschaftliche Restnutzungsdauer einen geschätzten Mindestsatz zur Herstellung eines baualtersgerechten Normalzustandes dar, hierin sind keine umfassenden Modernisierungs- bzw. Umbaumaßnahmen enthalten, welche die Bausubstanz auf den neuesten Stand der Technik bringen würden.

Es ist absehbar, dass kurz- bis mittelfristig in diesem Bereich größere Investitionen anstehen! Das Alter der Bausubstanz sowie der Ausstattungsstandard werden im Kontext der Wertermittlung beim Ansatz der wirtschaftlichen Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer angemessen berücksichtigt.

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 **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **360,00 EUR/m²** (Zone 1000) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B – MD – o – II – 450 - baf
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	=	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	=	offen (o)
Geschosszahl	=	2 Vollgeschosse (II)
Grundstücksgröße	=	durchschnittlich 450 m ²
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitrags- und abgabefrei (baf)

4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **406** **409 m²** Hof- und Gebäudefläche

Das Bewertungsgrundstück ist mit 409 m² kleiner als das Richtwertgrundstück mit durchschnittlich 450 m². Unter Beachtung der vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2021 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten ist eine Anpassung des Bodenrichtwertes wegen Geringfügigkeit nicht erforderlich.

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 **360,00 EUR/m²** entsprechend Richtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

409,00 m ²	x	360,00 EUR/m ²	=	147.240 EUR
Bodenwert Flurstück Nr. 406			rd.	<u>147.000 EUR</u>

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 Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

Vorderhaus

Kellergeschoss	69,23 m ²	8,05 x 8,60
Erdgeschoss	68,43 m ²	8,05 x 8,50
Dachgeschoss	<u>68,43 m²</u>	wie EG
Summe	206,09 m ²	

BGF Vorderhaus rd. **206,00 m²**

Anbau

Erdgeschoss	36,58 m ²	7,70 x 4,75
Obergeschoss	<u>36,58 m²</u>	wie EG
	73,16 m ²	
Anbau Schlafen/Bad ca.	18,00 m ²	keine Zeichnung vorliegend
Anbau Wintergarten ca.	<u>13,00 m²</u>	keine Zeichnung vorliegend
Summe	104,16 m ²	

BGF Anbau rd. **104,00 m²**

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**Vorderhaus****Typ 2.01 Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenendhäuser, KG, EG, DG voll ausgebaut**Standardstufe **2,2** gemäß Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1

Gewichteter Kostenkennwert	705,00 EUR/m² BGF
Zuschlag Spitzboden 5%	+ <u>35,25 EUR/m²</u>
	740,25 EUR/m²

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **740,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.**Anbau****Typ 2.33 Einfamilienhaus, Doppel-/Reihenendhäuser, EG, OG**Standardstufe **2,2** gemäß Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1

Gewichteter Kostenkennwert	844,00 EUR/m² BGF
Zuschlag Spitzboden 5%	+ <u>42,20 EUR/m²</u>
	886,20 EUR/m²

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **885,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile:	Balkon	1.500 EUR
	Eingangüberdachungen	500 EUR
	Eingangstreppe	<u>500 EUR</u>
Zeitwert Besondere Bauteile		<u>2.000 EUR</u>

Für die **2 Garagen** wird ein **Zeitwert** von pauschal **8.000 EUR** angesetzt.**Baukostenindex**

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand November/2021) **146,9 %**.

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. Für Ein- und Zweifamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Die Gesamtnutzungsdauer wird entgegen dieser Vorgabe wegen des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Abs. 1 + 2 ImmoWertV) gebäudestandardbezogen mit **67 Jahren** (Standardstufe 2,2) angenommen.

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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer (RND) werden die wesentlichen Modernisierungen nach der Punktrastermethode aus der ImmoWertV, Anlage 2 erfasst und danach der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt:

Vorderhaus Baujahr **1937**, Modernisierung unterstellt etwa **1964**

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	1
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5
Modernisierung Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	-
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5
<u>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</u>	<u>2</u>	<u>-</u>
Summe	20	4

Anbau Baujahr **1964** (Aufstockung), Umbau/Modernisierung EG (Zeitpunkt nicht bekannt)

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte vorhanden
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	-
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1,5
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,5
Modernisierung Heizungsanlage	2	1
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	2
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1
<u>Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung</u>	<u>2</u>	<u>1</u>
Summe	20	8

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu überprüfen, ob ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist.

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

Vorderhaus kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (4 Punkte)

Anbau mittlerer Modernisierungsgrad (8 Punkte)

In Abhängigkeit von der Gesamtnutzungsdauer (GND), dem Gebäudealter und dem ermittelten Modernisierungsgrad wird die modifizierte Restnutzungsdauer (RND) modellgetreu entgegen den Vorgaben der ImmoWertV gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL) Anlage 4, Tab. 2.3 + 2.4 ermittelt.

	GND	Alter ¹⁾	RND ²⁾	modifizierte RND ³⁾	fiktives Baujahr
Vorderhaus	67 Jahre	85 Jahre	10 Jahre	18 Jahre	1973
Anbau	67 Jahre	58 Jahre	13 Jahre	29 Jahre	1984

¹⁾ Vorderhaus: Bewertungsjahr 2022 - Baujahr (1937) = Alter 85 Jahre

Anbau: Bewertungsjahr 2022 - Baujahr (1964) = Alter 58 Jahre

²⁾ gemäß SW-RL Anl. 4, Tab. 2.3 + 2.4 in Abhängigkeit von GND und Gebäudealter (nicht modernisiert)

³⁾ gemäß SW-RL Anl. 4, Tab. 2.3 + 2.4 in Abhängigkeit von GND und Modernisierungsgrad:

Vorderhaus: 4 Punkte = kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung → modifizierte RND **18J.**

Anbau: 8 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **29J.**

In Abhängigkeit der anteiligen Bruttogrundflächen (BGF)* ermittelt sich die modifizierte, mittlere Restnutzungsdauer wie folgt:

Vorderhaus	BGF ca. 206,00 m ² = rd. 66% x 18J. = 11,88J.
Anbau	BGF ca. <u>104,00 m²</u> = rd. 34% x 29J. = <u>9,86J.</u>
Summe	310,00 m ² 21,74J. rd. <u>22 Jahre</u>

Modifizierte, mittlere Restnutzungsdauer **22 Jahre**

Fiktives, mittleres Baujahr **1977**

*) Ermittlung der BGF siehe Pkt. 4.3.2.

Alterswertminderungsfaktor

Der Alterswertminderungsfaktor bestimmt sich nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer von **22** Jahren zur Gesamtnutzungsdauer von **67** Jahren der baulichen Anlagen. Die Alterswertminderung erfolgt linear und errechnet sich bei RND/GND von 22/67 Jahre = $(67 - 22)/67 \times 100\% = 67,16\%$. Die Alterswertminderung wird mit rd. **67,00 %** angesetzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dies sind in vorliegendem Fall die erforderlichen Wertminderungen wegen Schäden und Mängeln an den baulichen Anlagen mit pauschal **18.000 EUR** (siehe Pkt. 3.6).

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor (SWF) wird in Anlehnung an die vom **Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz** im **Landesgrundstücksmarktbericht 2021** für mit **Ein- und Zweifamilienwohnhäusern bebaute Grundstücke** (Marktsegment 4-5*), Untersuchungszeitraum 01/2014 bis 04/2020, Ø 02/2017, Datensätze 1574, Ø GND 70 Jahre, Ø RND 40 Jahre, Ø Standardstufe 3,0, Ø Bodenwertniveau 210 EUR/m², Ø Wohnfläche 159 m², Ø Grundstücksgröße 569 m², Außenanlagen 5%, Ø vorläufiger Sachwert 349.470 EUR) zum Stichtag 01.01.2020 veröffentlichten Daten abgeleitet.

*) Die Gemeinde Maxdorf wird vom Oberen Gutachterausschuss hinsichtlich der Zuordnung der Marktsegmente mit **wohnbaulicher** Nutzung in das **Marktsegment 5** eingeordnet.

Auszug aus der Übersicht der Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses des Landes Rheinland-Pfalz (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2021):

Vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert Marktsegment 4-5 80 - 400 EUR/m ²
275.000 EUR	1,18
300.000 EUR	1,16

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert 282.000 EUR kann für das Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von 1,17 abgeleitet werden.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,3** gewählt.

Hierbei werden u. a. die abweichenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks sowie das gestiegene Preisniveau seit dem Stichtag 01.01.2020 der Daten des Gutachterausschusses berücksichtigt.

4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Nov./2021 Bundesgebiet	146,9 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche (BGF)	Vorderhaus 206,00 m ² , Anbau 104,00 m ²
Baujahr	Vorderhaus 1937, Anbau 1964, fiktives Baujahr i. M. 1977
Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	22 Jahre
Normalherstellungskosten (NHK) im Basisjahr 2010	Vorderhaus 740,00 EUR/m ² BGF, Anbau 885,00 EUR/m ² BGF
Bodenwert	147.000 EUR

Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Vorderhaus	206,00 m ² x 740,00 EUR/m ²	=	152.440 EUR
Herstellkosten Anbau	104,00 m ² x 885,00 EUR/m ²	+	<u>92.040 EUR</u>
Herstellkosten gesamt		=	244.480 EUR

Neubauwert am Stichtag: 244.480 EUR x 146,9 % = 359.141 EUR

Gesamtlebensdauer rd. 67 Jahre, RND 22 Jahre
 Alterswertminderungsfaktor ‚linear‘ rd. 67 %

359.141 EUR x 67 % = 240.624 EUR - 240.624 EUR

Bauwert Gebäude als anrechenbarer Zeitwert	118.517 EUR
Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert	+ 2.000 EUR
2 Garagen als anrechenbarer Zeitwert	+ <u>8.000 EUR</u>

Bauwert **Gebäude** als anrechenbarer Zeitwert = **128.517 EUR**

Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 5 % des Gebäudezeitwertes:

128.517 EUR x 5 % = 6.426 EUR + 6.426 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 134.943 EUR

Wert der baulichen Anlagen rd. **135.000 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	135.000 EUR
Bodenwert	+ <u>147.000 EUR</u>
vorläufiger Sachwert	= 282.000 EUR
objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x <u>1,30</u>
marktangepasster vorläufiger Sachwert	366.600 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- <u>18.000 EUR</u>
Sachwert	= 348.600 EUR
Sachwert gerundet	rd. <u>349.000 EUR</u>

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert (366.600 EUR) – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.005 EUR/m² Wohnfläche (ca. 183,00 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. **349.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 406, Goethestraße 12, 67133 Maxdorf** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **16.03.2022** gerundet auf:

350.000,00 EUR

(i. W.: Dreihundertfünfzigtausend 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, 6. April 2022

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)
- Wertermittlungsrichtlinien - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (**WertR**) in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a vom 10.06.2006)
- 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: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz
67133 Maxdorf , Pfalz, Goethestr. 12



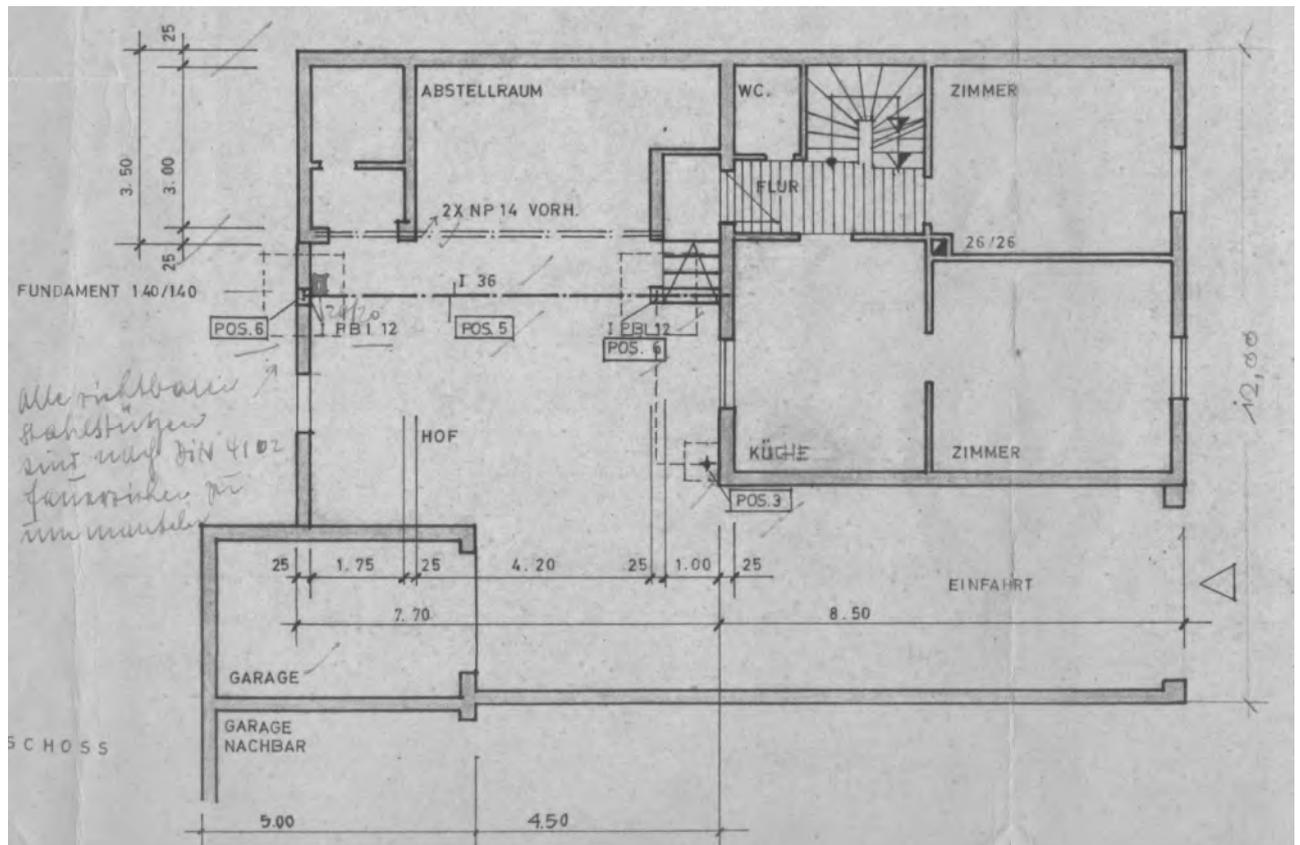
Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar.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

Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz , Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: April 2022

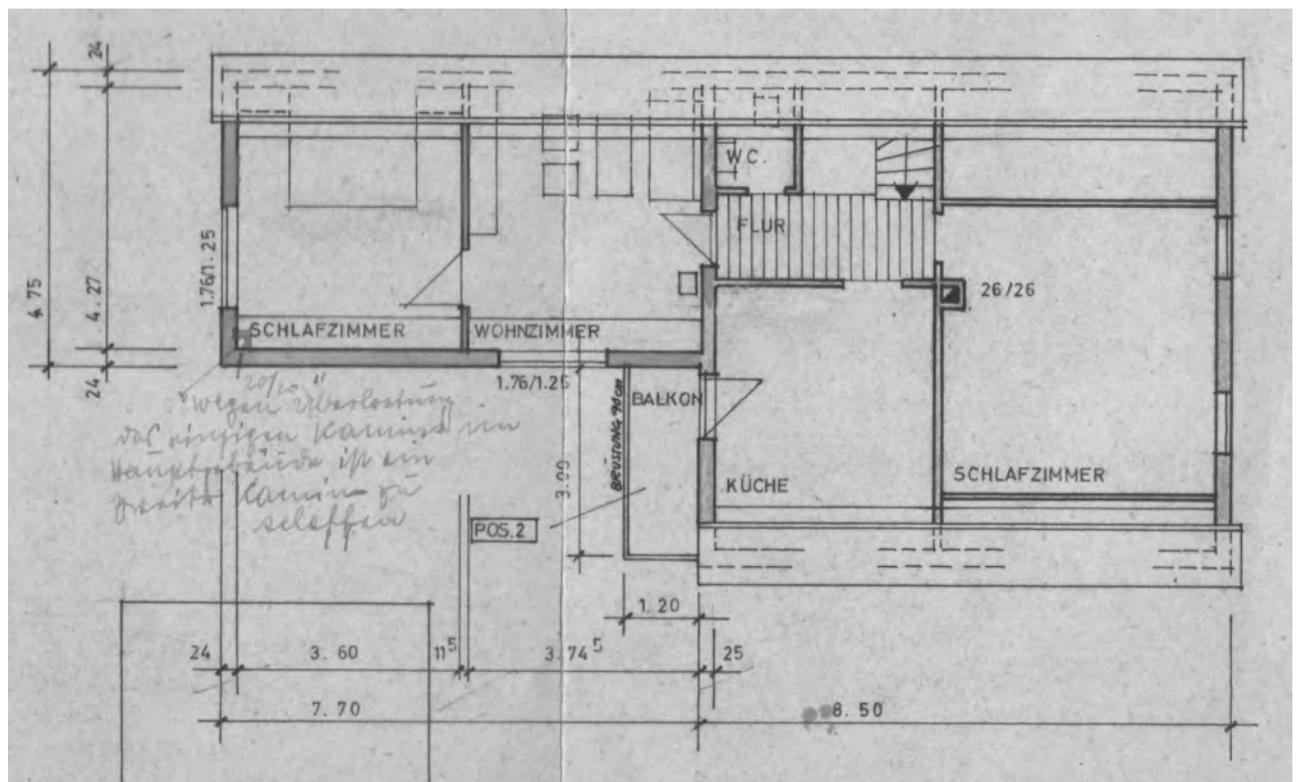
ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN

Auszüge aus Baugenehmigung vom 25.05.1964 „Aufstockung des Seitenanbaus“

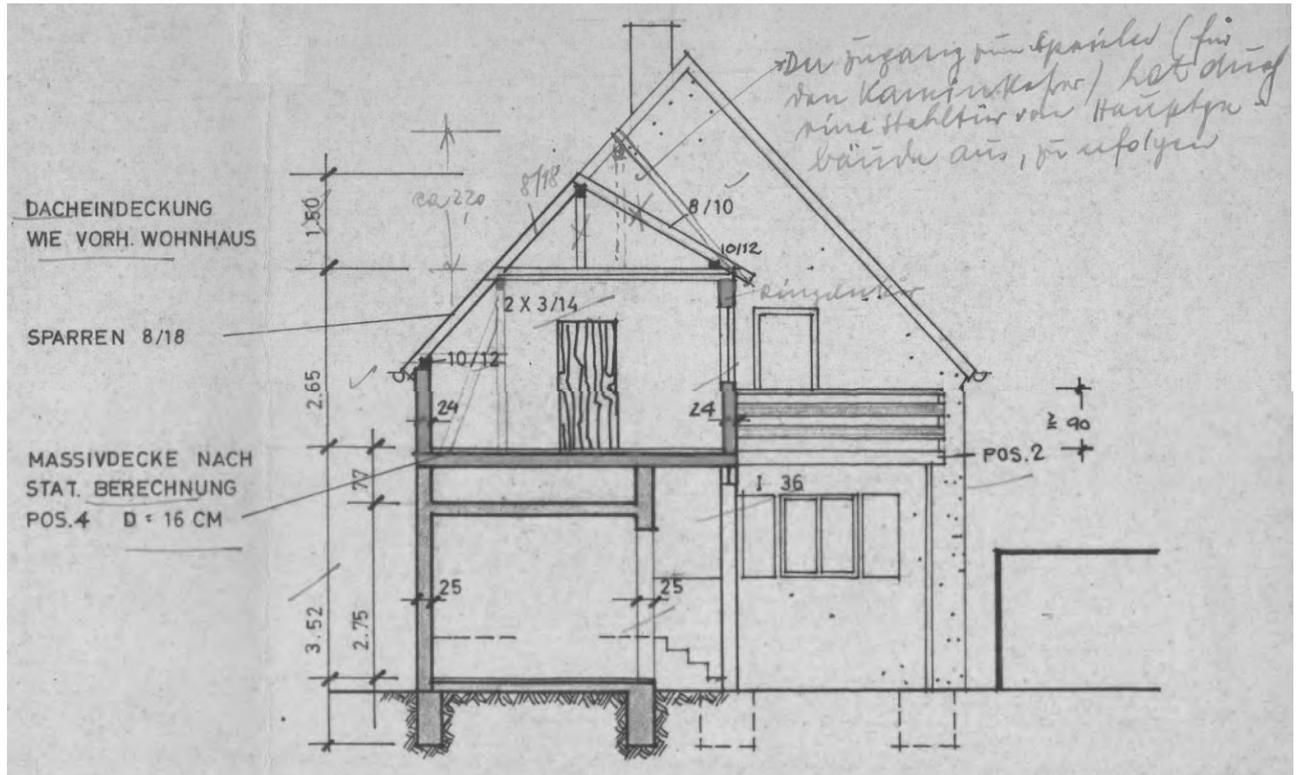
Grundriss Erdgeschoss



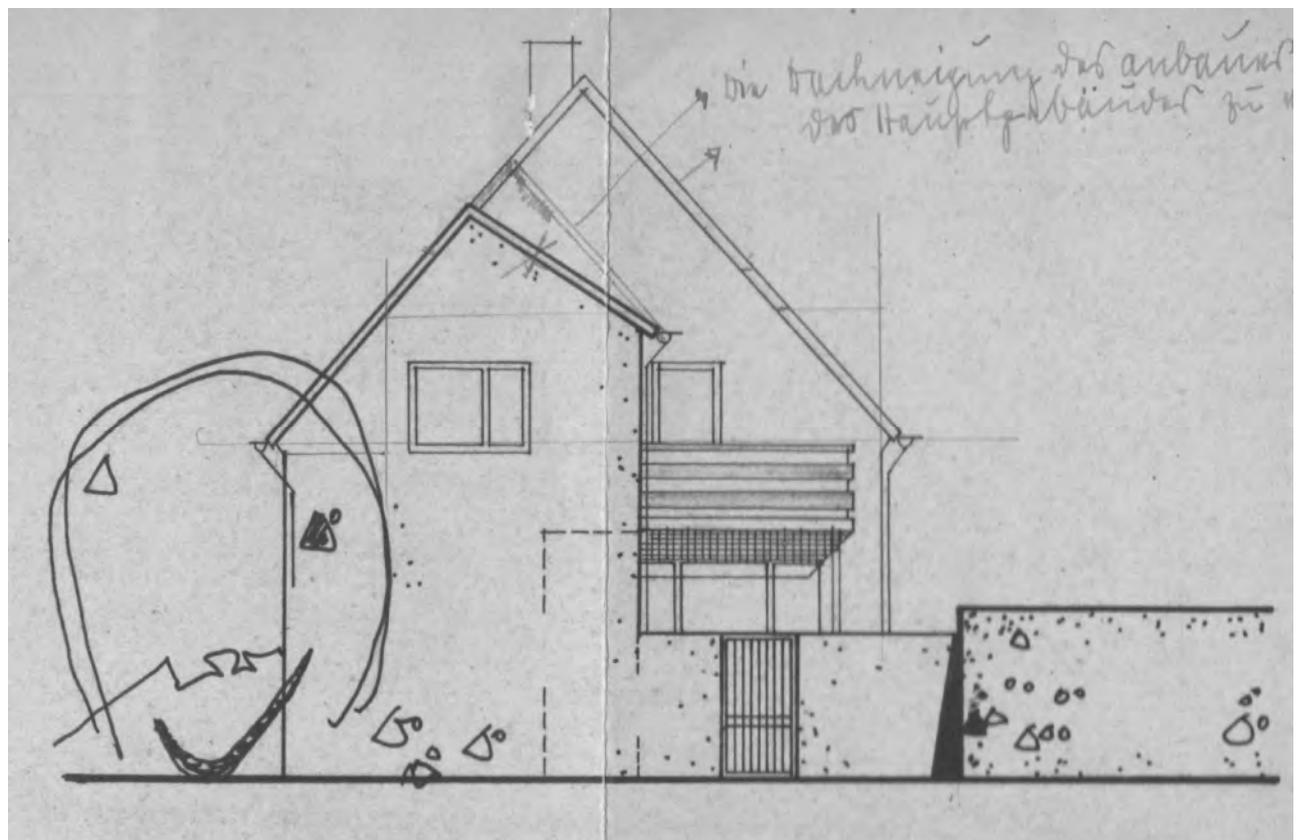
Grundriss Obergeschoss



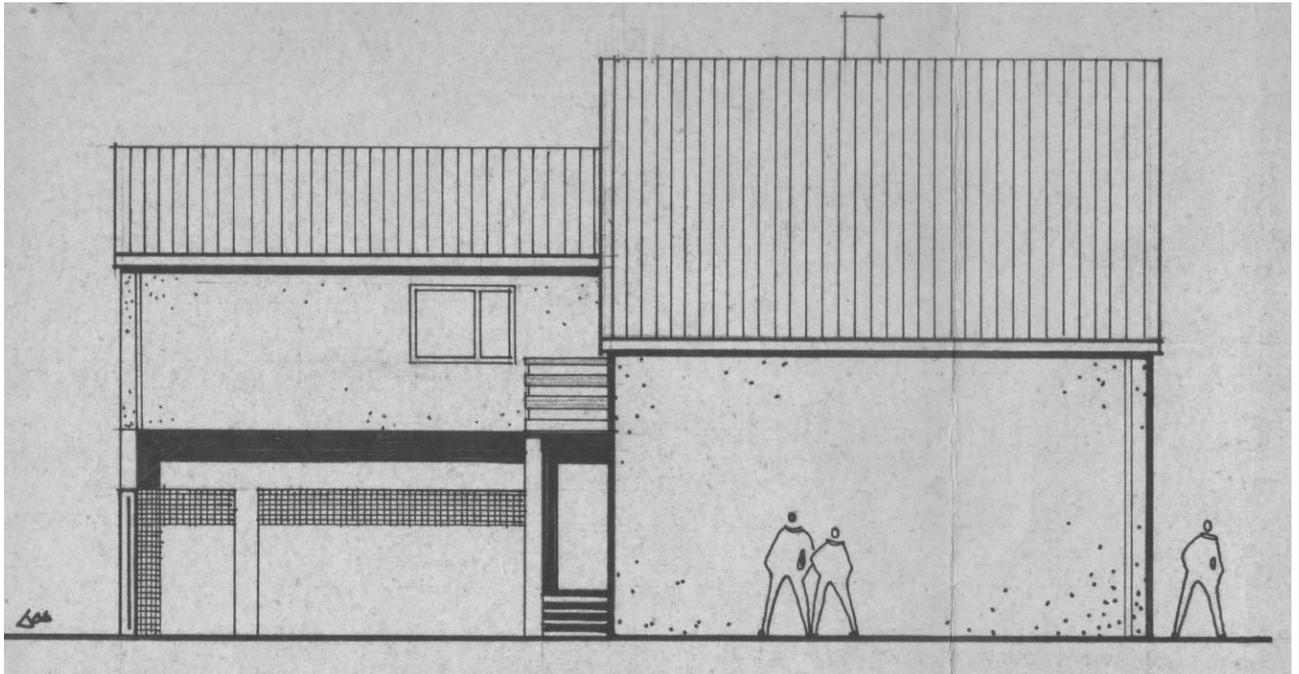
Schnitt



Gartenansicht



Hofansicht



ANLAGE 3: OBJEKTFOTOS



Straßenansicht Goethestraße 12



Hofansicht Anbau und Garagen



Rückansicht Seitenanbau



Blick vom Garten auf die Bebauung



Geschosstreppe Vorderhaus



Dusche im Erdgeschoss



WC im Erdgeschoss



Bad im Dachgeschoss



Bad im Dachgeschoss



WC im Dachgeschoss



Küche im Erdgeschoss



Heiz- und Waschraum im Kellergeschoss



Heizung



Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss



Elektroverteilung



Bad der Einliegerwohnung

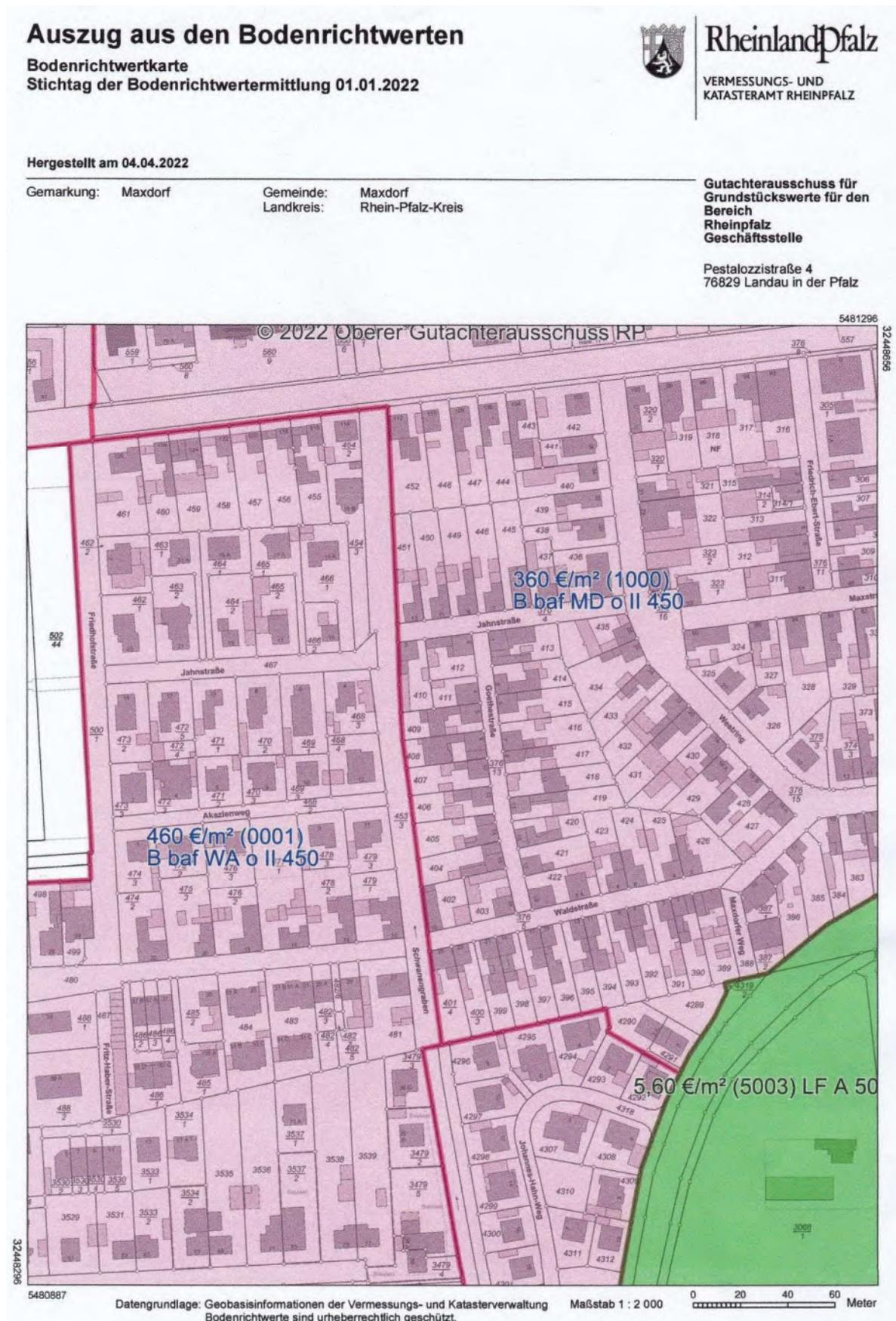


Wohnbereich und Küche der Einliegerwohnung



Wintergarten der Einliegerwohnung

ANLAGE 4: AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE



ANLAGE 5: ALTLASTENAUSKUNFT

Seite 1 des Schreibens vom 29.03.2022

**Rheinland-Pfalz**STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜDStruktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |
67402 Neustadt an der Weinstraße**Dipl.-Ing. (FH)
Angelika Richter
R 7, 33
68161 Mannheim****REGIONALSTELLE
WASSERWIRTSCHAFT,
ABFALLWIRTSCHAFT,
BODENSCHUTZ**Karl-Helfferich-Straße 22
67433 Neustadt an der Wein-
straße
Telefon 06321 99-40
Telefax 06321 99-4222
Referat34@sgdsued.rlp.de
www.sgdsued.rlp.de

29.03.2022

Mein Aktenzeichen	Ihre E-Mail vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon / Fax
34/5-32.18.08.07	22.03.2022	Anja Beiersdorfer-Krones	06321 99-4187
178/2022	3 K 48/21	Anja.Beiersdoerfer-Krones@sgdsued.rlp.de	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 48/21; bzgl. erfassten bodenschutzrelevanten
Flächen auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 406, Buchungsblatt 1449;
in der Gemarkung Maxdorf, Goethestraße 12 in 67133 Maxdorf**

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.

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

1/2

Konto der Landesoberkasse:
Bundesbank - Filiale Ludwigshafen
IBAN: DE7954500000054501505 BIC: MARKDEF1545Besuchszeiten:
Montag-Donnerstag
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr
Freitag 9.00–12.00 UhrFür eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD Süd. Hinweise zu deren Nutzung erhalten Sie unter www.sgdsued.rlp.de

Seite 2 des Schreibens vom 29.03.2022



Rheinland-Pfalz

STRUKTUR- UND
GENEHMIGUNGSDIREKTION
SÜD

einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen.

Gemäß § 2 LGebG (Landesgebührengesetz) in Verbindung mit der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen allgemeiner Art (Allgemeines Gebührenverzeichnis) entstehen keine Gebühren für den Antragsteller.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Peter Woll

Im Rahmen eines Verwaltungsverfahrens werden auch personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen hierzu und zu den aus der EU-Datenschutz-Grundverordnung resultierenden Rechten haben wir auf der Internetseite <https://sgd.sued.rlp.de/de/datenschutz/> bereitgestellt.

