

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24714
Az. Gericht: 3 K 69/23
Datum: 23.08.2024
Ausfertigung Nr. 1/1 ohne Anlagen und Fotos

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für ein mit Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück
Grundbuch von Maxdorf, Blatt 2432, FlSt. Nr. 3389
Carl-Müller-Straße 10 in 67133 Maxdorf



Straßenansicht

Auftraggeber: Amtsgericht Ludwigshafen
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen am Rhein

Wertermittlungstichtag: 14.05.2024

Qualitätsstichtag: 14.05.2024

Verkehrswert FlSt. 3389: 335.000,00 €

**Es konnte keine Innenbesichtigung und
nur eine eingeschränkte Außenbesichtigung durchgeführt werden.**

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	3
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht	4
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage.....	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG.....	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	10
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	11
3.7	Flächen und technische Daten.....	14
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	15
4.1	Immobilienmarkt	15
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	17
4.3	Verfahrenswahl / Vorgehensweise.....	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.5	Sachwertermittlung.....	20
4.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
4.7	Verfahrensergebnis.....	25
4.8	Verkehrswert	26
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	27

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück, Flurstück Nr. 3389, in 67133 Maxdorf, Carl-Müller-Straße 10.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Ludwigshafen, Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Schreiben vom 07.03.2024 mit dem Aktenzeichen 3 K 69/23 im Zwangsversteigerungsverfahren

(Gläubiger) gegen ### (Schuldner)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.

Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen.

Das Gutachten soll in 1-facher Ausfertigung erstattet und elektronisch übermittelt werden.

Das Gutachten ohne Anlagen besteht aus 27 Seiten.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 30.04.2024 zugestellt.

Die Ortsbesichtigung wurde für den 14.05.2024 um 9.00 Uhr angekündigt. Gläubiger und Schuldner haben auf das Einladungsschreiben keine Rückmeldung gegeben, zu angekündigten Termin waren Gläubiger/Schuldner nicht anwesend. Die Tür stand offen, auf die hörbare Klingel erfolgte jedoch keine Reaktion. Der Eingangsbereich und Flur waren einsehbar.

Im Nachgang zum Ortstermin wurde am 11.06.2024 ein Schreiben mit der Bitte um Rückmeldung an den Schuldner versandt, eine Rückmeldung erfolgte jedoch bis Juli 2024 nicht.

Das Wohnhaus und die Garage konnten nur von außen, teilweise auch nur eingeschränkt, besichtigt werden.

Es konnte keine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungstichtag ist der 14.05.2024.

Der Qualitätstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungstichtag.

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 07.03.2024 mit letzter Änderung vom 28.07.2023 vor, der Grundbuchauszug wurde vom Amtsgericht Ludwigshafen am 07.03.2024 zur Verfügung gestellt.

Amtsgericht	Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch	Maxdorf
Grundbuchblatt	2432
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Maxdorf Flurstück Nr.: 3389 Liegenschaftsbuch: 1930

Wirtschaftsart und Lage: Hof- und Gebäudefläche,
Carl-Müller-Straße 10
Größe: 550 m²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 25.03.2024 überein. Die Straße schreibt sich jedoch mit „Carl-“ statt Karl-“.

Abteilung I:
(Eigentümer) XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen) lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein – Vollstreckungsgericht -, 3 K 69/23); eingetragten am 28.07.2023.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte) Für die Bewertung nicht relevant. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden im Verkaufsfall sachgemäß berücksichtigt werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 07.03.2024

Von Gläubiger/in zur Verfügung gestellt:

- keine

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, Abruf auf GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümersausweis sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 25.03.2024
- Einsicht in die Bauakte am 31.03.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 30.04.2024
- Auskunft bzgl. FNP und Bebauungsplan, Verbandsgemeine Maxdorf, vom 05.05.2024
- Telefonische Auskunft zu Anliegerbeiträgen, Verbandsgemeine Maxdorf, von August 2024
- Altlastenauskunft der SGD Süd vom 07.05.2023
- Auskunft Bezirksschornsteinfeger vom 21.07.2024
- Einsicht Denkmalliste des Landkreises Rhein-Pfalz-Kreis
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 14.05.2024
- Fotodokumentation vom 14.05.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

- Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:
Ökologische Altlasten sind nicht zu erwarten (siehe Kap. 3.4.5).
- Name und Anschrift des Verwalters soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie der Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Hierzu liegen mir keine Angaben vor.
- Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag augenscheinlich eigengenutzt, an Klingelschild und Briefkasten sind keine Hinweise in Form von anderen Namen vorhanden.

- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Mir ist nicht bekannt, ob öffentliche Bindungen bestehen.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb (Art und Inhaber) vorhanden ist:
Es ist nach Eindruck vor Ort kein Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht abgeschätzt wurden:
Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind im besichtigten Teil nicht vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis liegt mir nicht vor (siehe Kap. 3.6.1).

2 LAGEBESCHREIBUNG

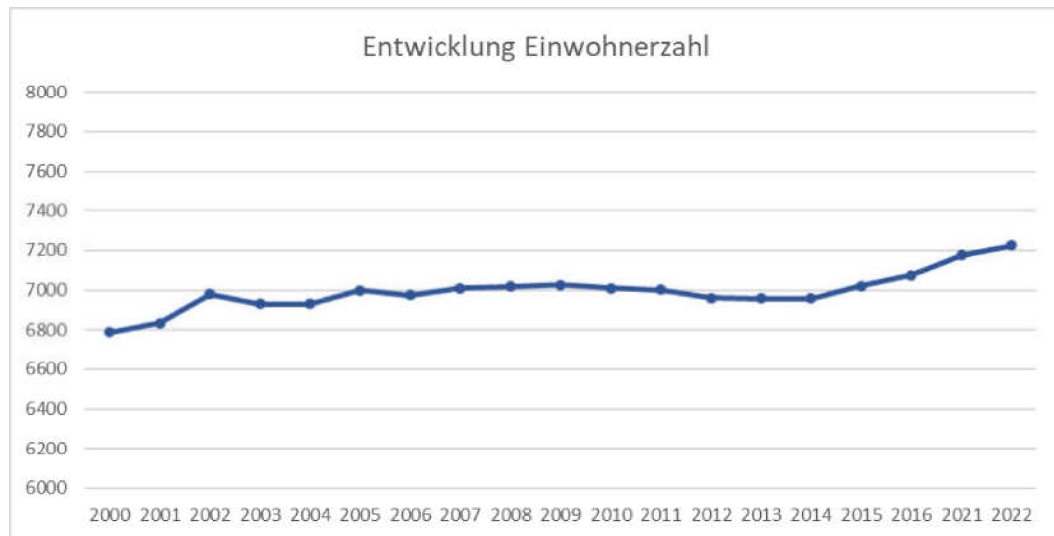
2.1 Makrolage

Die Gemeinde Maxdorf liegt in Rheinland-Pfalz im Rhein-Pfalz-Kreis in der Metropolregion Rhein-Neckar etwa 11 km Luftlinie westlich vom Zentrum der Stadt Ludwigshafen am Rhein. Sie liegt mitten im Oberrheingraben zwischen Pfälzer Wald und Rhein.

Maxdorf ist Teil der Verbandsgemeinde Maxdorf, ein Zusammenschluss der Ortsgemeinden Birkenheide, Fußgönheim und Maxdorf.

Die Landesplanung stuft Maxdorf als Grundzentrum ein.

Die Gemeinde Maxdorf zählt rd. 7.224 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Einwohnerzahl hat seit 2013 um + 3,8 % zugenommen.



Die Altersgruppe *65 Jahre und älter* ist mit 25,4 % vertreten, der Altenquotient liegt mit 46,1 höher als in Ortsgemeinden gleicher Größenklasse. In den letzten 5 Jahren hat der Anteil dieser Altersgruppe *65 Jahre und älter* in Maxdorf um 1,2 % abgenommen.¹ Die Verbandsgemeinde Maxdorf ist dem Demografiety 8 – Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen – zugeordnet.² Der Demografiety zeichnet sich aus durch häufig kleinere, ländliche Gemeinden im Umfeld größerer Städte, leichtes Wachstum und moderate Alterung, hoher Anteil an Einpersonenhaushalten und hoher Kaufkraft und geringe Arbeitslosigkeit.

In Maxdorf und in der Region ist der Gemüseanbau prägend, im Ort selbst gibt es kleinere Betriebe und Handwerks- und Dienstleistungsunternehmen. Die Gemeinde profitiert von der Nähe zu Ludwigshafen, ein großer Forschungs- und Produktionsstandort der chemischen Industrie und Sitz zahlreicher Großunternehmen sowie vieler mittelständischer Betriebe.³

Der Kaufkraftindex für den Rhein-Pfalz-Kreis beträgt 112,5, der Bundesdurchschnitt liegt jeweils bei 100,0.⁴

Die Arbeitslosenquote liegt im Rhein-Pfalz-Kreis mit 4,2 % rd. 1,0 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,8 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: April 2024).⁵

Maxdorf ist sehr gut über die Bundesstraße B 9 und die Autobahnen A 65 und A 61 Richtung Norden und Süden sowie die A 6 Richtung Westen und Osten an das Fernstraßennetz angebunden. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 90 km innerhalb einer Stunde zu erreichen. Maxdorf verfügt über An-

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: www.wegweiser-kommune.de

³ Quelle: www.ludwigshafen.de

⁴ Quelle: GfK-Regionaldaten 2023, Michael Bauer Research GmbH

⁵ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

schluss an das regionale Straßenbahn- und Busliniennetz. Zahlreichen Anschluss an das Fernverkehrs-schienennetz gibt es in Mannheim.

2.2 Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich im Süden der Gemeinde Maxdorf in der Carl-Müller-Straße.

Die Carl-Müller-Straße ist eine Gemeindestraße.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern in freistehender Bauweise und vereinzelt als Doppelhäuser.

Immissionen

Besondere Lärmquellen aus dem Straßenverkehr sind nicht zu erwarten. Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet ohne lärmintensive Gewerbebetriebe.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Straßenbahnhaltestelle Maxdorf Süd mit Anschluss Richtung Bad Dürkheim und Oggersheim/-Ludwigshafen ist fußläufig ca. 400 m entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs inkl. Bäckerei sind in ausreichender Anzahl im Ort und der Verbandsgemeinde vorhanden, ein Aldi ist ca. 1,3 km entfernt.

In der Gemeinde sind sechs Kindertagesstätten, eine Grundschule, Realschule plus und Gymnasium vorhanden, die nächstgelegene Kindertagesstätte und Grundschule sind ca. 350 m bzw. 150 m entfernt.

Die medizinische Versorgung ist durch eine ausreichende Anzahl an Ärzten und Apotheken im Ort und Krankenhäuser in der nahe gelegenen Stadt Ludwigshafen sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitangebote sind in den üblichen Bereichen (u.a. Kultur und Unterhaltung, Sport, Vereine, Gastronomie) für alle Altersstufen vorhanden.

3 OBJEKTDESCHEIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Bewertungsobjekt liegt in der Carl-Müller-Straße. Die Straße ist keine klassifizierte Straße, ist mit Betonpflaster befestigt, Gehwege sind einseitig vorhanden.

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem Grundstück, Flurstück Nr. 3389.

Der Grundstückszuschnitt ist überwiegend regelmäßig (vgl. Anlage 3).

Das Grundstück ist im vorderen Grundstücksbereich breiter als im hinteren Grundstücksbereich.

Bis zu einer Grundstückstiefe von rd. 9,5 m beträgt die Grundstücksbreite rd. 17,5 m, anschließend rd. 14 m.

Die Grundstückstiefe beträgt rd. 37 m.

Das Grundstück weist gemäß den Katasterangaben im Grundbuch und im Flurstücks- und Eigentümer-nachweis eine Grundstücksgröße von 550 m² auf. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegen-schaftskarte überprüft und für plausibel befunden.

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist eben.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risi-kobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.⁶

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwas-serprobleme sind nicht bekannt. Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht untersucht.

Hinweis: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grund-wassereinflüsse unterstellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO, das Wasser-schutzgebiet Maxdorf liegt nördlich der Ortschaft.⁷

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Rechte

Im Grundbuch von Maxdorf, Blatt 2432, ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk eingetragen.

Lasten und Beschränkungen

Im Grundbuch von Maxdorf, Blatt 2432, ist in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragung vorhan-den:

lfd. Nr. 2 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein – Vollstre-ckungsgericht -, 3 K 69/23); eingetragen am 28.07.2023.

Hinweis: Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflus-sung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es liegen keinerlei Informationen zu sonstigen privatrechtlichen Rechten wie z.B. ein Mietverhältnis vor. Das Objekt ist der Beschriftung nach an der Klingel nicht vermietet.

⁶ Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

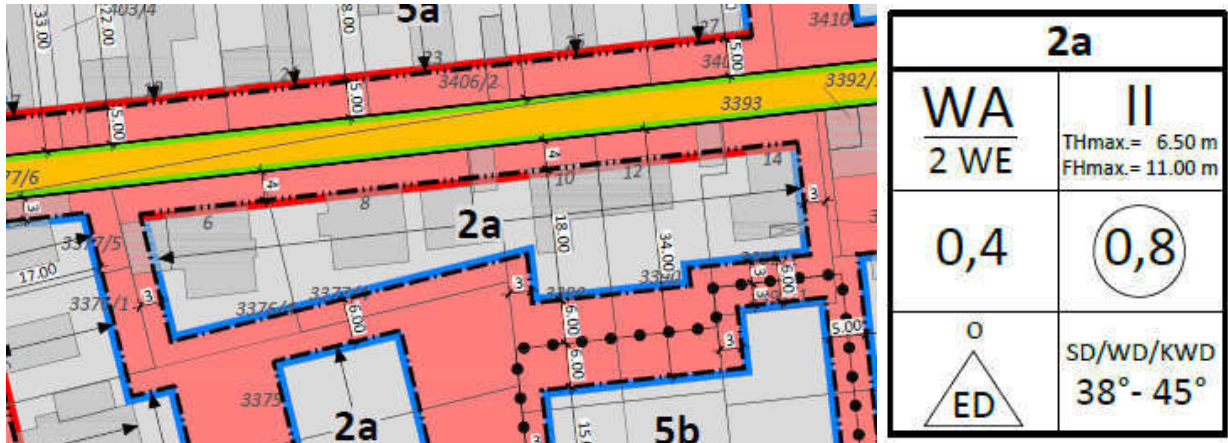
⁷ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Maxdorf stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche dar.

Gemäß schriftlich erteilter Auskunft liegt das Bewertungsobjekt im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Für den Bereich des Bewertungsobjekts sind die Bebauungspläne „BASF – Siedlung I“ vom 11.07.2003 und „BASF – Siedlung II“ vom 12.12.2013 aufgestellt. Ersterer regelt die Anordnung von Carports und Garagen, zweiterer trifft u.a. Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung und hat zum Ziel die charakteristische Siedlungsstruktur zu sichern, sinnvolle Anbau- und Umbaumaßnahmen zu ermöglichen und innerörtliche Flächen der Nachverdichtung zu zuführen.



3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Archivakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis wurde eingesehen.

Folgende Genehmigungs- und Planunterlagen sind in der Archivakte enthalten:

- Unterlagen zur „Erweiterung des Wohnhauses“, baupolizeilich geprüft und genehmigt mit Baubescheid vom 02.08.1965. Die Gebrauchsabnahme wurde am 06.04.1967 vorgenommen.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des genehmigten Vorhabens erstellt.

Bei dieser Wertermittlung kann die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen nicht in Gänze unterstellt werden.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Rhein-Pfalz-Kreis ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt (Abruf 30.04.2024). Daher wird davon ausgegangen, dass zum Wertermittlungsstichtag kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Abteilung Bauaufsicht und Bauförderung, liegt eine schriftliche Mitteilung vom 30.04.2024 vor, dass im Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis für das Grundstück Gemarkung Maxdorf, Flurstück-Nr. 3389 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 07.05.2024 liegt vor. Demnach ist für das Grundstück Flurstück Nr. 3389 in der Gemarkung Maxdorf im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtliche relevante Fläche erfasst.

Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben. Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Gemäß mündlicher Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Maxdorf im August 2024 sind die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB fertig gestellt und der Erschließungsbetrag fällt nicht mehr an. Um- und Ausbaumaßnahmen werden über „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ finanziert. Die nächsten Beitragsbescheide werden im Herbst 2024 versendet.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden (Strom, Gas, Wasser, Kanalanschluss, Telekommunikation). Ein Gasanschluss ist vorhanden.

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück zum Wertermittlungstichtag um baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4).

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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 wesentlich 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 und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Auf dem Flurstück Nr. 3389 in der Gemarkung Maxdorf sind folgende baulichen Anlagen errichtet: Wohnhaus (Doppelhaushälfte) und eine Garage.

3.6.1 Wohnhaus mit Anbau

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes, teilunterkellertes, 1-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss. Der Anbau ist 1-geschossig und nicht unterkellert.

Baujahr / Modernisierungen

Das Baujahr des Wohnhauses ist mir nicht bekannt und geht aus der Bauakte nicht hervor.

Errichtet wurde das Wohnhaus nach dem Jahre 1934, dem Jahr des Beginns der Errichtung der BASF-Arbeitersiedlung.

Modernisierungsmaßnahmen wurden – soweit von außen erkennbar - in den letzten Jahren keine durchgeführt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

Eine Baubeschreibung zur Beurteilung der energetischen Eigenschaften liegt mir nicht vor.

Die Fenster sind vermutlich aus dem Jahre 1997, Holzfenster mit Isolierverglasung.

Zur Wärme- und Warmwasserbereitstellung ist eine Gas-Brennwertheizung aus dem Jahre 1997 vorhanden.

Das Alter des Daches und der vorhandenen Dachdämmung ist mir nicht bekannt, eine Fassadendämmung ist nicht vorhanden.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss. Das Gebäude ist bis auf den nachträglich errichteten Anbau unterkellert, das Dachgeschoss wird als ausgebaut unterstellt.

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag dem Anschein nach bewohnt.

Konstruktive Merkmale

Das Gebäude ist eine Doppelhaushälfte, traufständig zur Straße errichtet und verfügt über ein Satteldach mit Tonziegeleindeckung. Es sind gemauerte Schornsteine vorhanden.

Der im Jahre 1965 genehmigte Anbau ist 1-geschossig errichtet, mit begehbare Dachfläche (Terrasse).

Die Regenrinnen und Fallrohre sind aus Kunststoff.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel ist weder gefliest noch sonst strukturell oder farblich abweichend gestaltet.

Die Gründung des Gebäudes ist in der vorliegenden Schnittzeichnung aus dem Jahre 1965 als Streifenfundament dargestellt.

Die Art der Ausführung und Beschaffenheit von Außen- und Innenwänden ist mir nicht bekannt, baujahrestypisch waren Stampfbetonaußenwände im Kellergeschoss und gemauerte aufstehende Wände.

Die Kellergeschossdecke ist in der vorliegenden Schnittzeichnung aus dem Jahre 1965 als Stahlbetondecke benannt und die Erdgeschossdecke als Holzbalkendecke.

Hauseingang

Der Hauseingang befindet sich auf der Gebäudewestseite, der Zugangsbereich ist befestigt, auf das Erdgeschossniveau sind 4 Zugangsstufen vorhanden.

Die Hauseingangstür ist eine Rahmentür aus Aluminium ohne integrierte Verglasung.

Der Briefkasten ist auf die Seitenwand der Garage aufgesetzt, die Klingel befindet sich neben der Haustüre.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Hausanschluss über Erdkabel. Der Installations- und Ausstattungsumfang ist mir nicht bekannt.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Gemäß Mitteilung des Bezirksschornsteinfegers wurde die letzte Feuerstättenschau am 21.11.2023 durchgeführt. Vorhanden ist eine Gas-Brennwertfeuerstätte im Dachgeschoss für Heizung und Warmwasser (Buderus GB 112-24/W- 2H-2E, Baujahr 1997, Nennwärmeleistung 23 kW), diese war zum Zeitpunkt der letzten Feuerstättenschau nicht betriebsfähig.

Im Erdgeschoss befindet sich zudem ein Kachelofen (Buderus, aus den 80er Jahren, Nennwärmeleistung 8 kW). Für den Kachelofen besteht ein gesetzliches Betriebsverbot nach § 26 1.BImSchV und es wurde bei der letzten Feuerstättenschau Glanzruß im Schornstein festgestellt.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Zugangsstufen, Kelleraußentreppe, Gauben (4 Stk.), Terrasse auf Anbau.

Besondere Einrichtungen: keine. Eventuell vorhandene Kücheneinrichtungen wird bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Grundriss/Raumaufteilung

In den im Jahre 1965 genehmigten Planunterlagen zur Erweiterung des Wohnhauses ist folgende Raumaufteilung skizziert:

Kellergeschoss (KG): 2 Kellerräume, Waschküche und Flur.

Erdgeschoss (EG): 2 Zimmer, Küche, WC, Diele und Eingangsbereich, Terrasse.

Dachgeschoss (DG): 3 Zimmer, Bad, Flur und Balkon/Dachterrasse.

Die Deckenhöhe im EG ist in der vorliegenden Schnittzeichnung mit 2,80 m angegeben, die lichte Raumhöhe ist mir nicht bekannt.

Ob Abweichungen von den Planskizzen vorhanden sind, ist mir nicht bekannt.

Ausstattungsmerkmale

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden

Bodenbeläge: Fliesen im Eingangsbereich,
weitere Informationen liegen mir nicht vor

Wandbekleidung: Tapete im Eingangsbereich,
weitere Informationen liegen mir nicht vor

Deckenbekleidung: Tapete im Eingangsbereich,
weitere Informationen liegen mir nicht vor

Fenster: Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Bj. 1997,
teilweise als Sprossenfenster ausgeführt (Straßenseite und Giebelseite),

	keine Rollläden vorhanden
Türen:	Holztüren mit Glasausschnitten im Eingangsbereich. weitere Informationen liegen mir nicht vor
Treppe:	hierzu liegen keine Informationen vor
Sanitärräume:	hierzu liegen keine Informationen vor
Spitzboden:	bzgl. Zugang und Begehbarkeit liegen mir keine Informationen vor

3.6.2 Garage

Massiv errichtet.

Holztor.

Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Zustand im Inneren der Garage und die Ausstattung sind mir nicht bekannt.

3.6.3 Gartenhütten

Auf dem Grundstück sind zwei Gartenhütten / Überdachungen errichtet.

Konstruktion aus Holz.

Bei den Gartenhütten / Überdachungen handelt es sich nicht um wertrelevante bauliche Anlagen.

3.6.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, Telekommunikation), Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Einfriedung.

Gartenanlage, zum Wertermittlungsstichtag ungepflegt und verwildert.

Befestigter Zugangsbereich, Betonpflaster/-platten.

3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Wohnhaus ist dem äußeren Anschein nach in einem einfachen, ungepflegten und modernisierungsbedürftigen Zustand, eine funktionstüchtige Heizung ist gemäß eingeholten Informationen nicht vorhanden, die energetischen Eigenschaften des Objektes entsprechen überwiegend dem Standard des Baujahres und nicht den heutigen Ansprüchen.

Die Gartenanlage ist in einem ungepflegten Zustand.

Das Objekt konnte nur eingeschränkt von außen besichtigt werden.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung unter anderem folgende festgestellt:

- Putzschäden an der Fassade
- Verwitterter Holzschutz der Fenster und der Gaubeneckpfosten
- Große Teile der Fassade und der Anbau auf der Gebäuderückseite sind zugewachsen
- Gemäß Auskunft des bevollmächtigten Bezirksschornsteinfegers ist die verbaute Gas-Heizung nicht funktionstüchtig und die Betriebserlaubnis des vorhandenen Festbrennstoff-Kachelofens ist erloschen
- **Der Zustand und die Ausstattung im Inneren des Gebäudes können nicht beurteilt werden**

Hinweise auf Hausschwamm haben sich bei der Außenbesichtigung nicht ergeben.

3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF):

Aus den vorliegenden Planunterlagen aus dem Jahre 1965 kann eine für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche (BGF) des Wohnhauses mit Anbau von rd. 246 m² ermittelt werden.

Die BGF von rd. 246 m² setzt sich aus KG = 74,9 m², EG = 96,1 m², DG = 74,9 m² zusammen.

Auf den Anbau entfällt eine BGF von rd. 21 m².

Wohnhaus mit Anbau	rd. 246 m²
---------------------------	------------------------------

Garage	rd. 20 m
---------------	-----------------

Wohn-/Mietfläche (WF/MF):

Die Wohn-/Mietfläche wurde aus den vorliegenden Grundrissen aus dem Jahre 1965 ermittelt und ist nachfolgend auf eine Stelle nach dem Komma gerundet aufgeführt.

Die Flächenermittlung kann Ungenauigkeiten aufweisen, da die Flächen den vorliegenden Unterlagen entnommen wurde und kein eigenes Aufmaß durchgeführt werden konnte.

Wohn-/Mietfläche

Erdgeschoss	Eingangsflur	2,2 m ²	
	Diele	6,3 m ²	
	WC	1,4 m ²	
	Küche	10,0 m ²	
	Esszimmer	19,6 m ²	
	Wohnzimmer	33,4 m ²	
	Terrasse	4,0 m ²	
Summe EG			76,9 m ²

Dachgeschoss	Diele	4,9 m ²	
	Zimmer	8,8 m ²	
	Schlafzimmer I	17,8 m ²	
	Schlafzimmer II	14,2 m ²	
	Bad	4,7 m ²	
	Terrasse	4,6 m ²	

Summe DG	55,0 m ²
----------	---------------------

Summe EG + DG	131,9 m²
	rd. 132,0 m²

Nutzfläche:

Keine besondere Nutzflächen vorhanden.

Plausibilitätskontrolle Wohnfläche

Ebene	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	96,10	72,9	75,9 %
DG	Wohnen	74,90	50,4	67,3 %
Summe		171,00	123,3	72,1 %

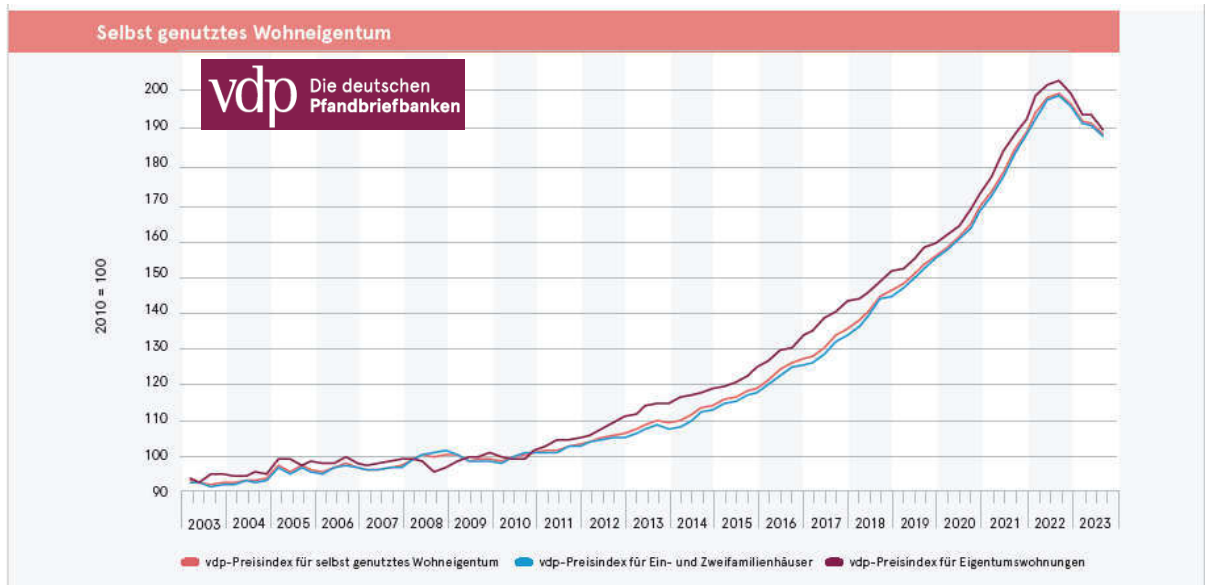
Die Wohn-/ Mietflächenanteile an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Fläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

In der nachfolgenden Abbildung ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise mit der Zeitreihe des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken dargestellt. Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt.



Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2015, u.a. aufgrund niedrigerer Zinsen, seit 2011/12 mit < 4 % bei Zinsbindung von 10 Jahren, angestiegen.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegenen Hypothekenzinsen. Innerhalb von kurzer Zeit hat sich die Finanzierungssituation völlig verändert, von Anfang 2022 mit rund 1 % pro Jahr auf knapp 4 % pro Jahr Ende 2022 bei einer 10-jährigen Zinsbindung. Der um fast 400 % gestiegene Baufinanzierungszinssatz führte zu einem umgekehrt proportionalen Kaufkraftschwund.



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Ende 2023 um durchschnittlich rd. 17 % verringert.

Für Objekte mit den Energieklassen C-G sind gemäß Institut der deutschen Wirtschaft die höchsten Abschläge zu beobachten.

IVD-Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Edenkoben, Neustadt, Landau, Speyer und Gernersheim. Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für Einfamilienhäuser aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren und guten Wohnwerten.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Freistehende Einfamilienhäuser zum Kauf - Bestand			
Bad Dürkheim	250.000 €	325.000 €	490.000 €
Dannstadt-Schauernheim	225.000 €	425.000 €	475.000 €
Frankenthal	250.000 €	330.000 €	425.000 €
Freinsheim	285.000 €	435.000 €	600.000 €
Gönnheim (2023)	198.000 €	283.000 €	440.000 €
Lambsheim (2023)	265.000 €	345.000 €	490.000 €
Ludwigshafen	268.000 €	345.000 €	445.000 €
Mutterstadt	270.000 €	340.000 €	475.000 €
Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung, z.B. Siedlungshaus und einer Wohnfläche von ca. 100 m². Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m², Zentralheizung, Bad und WC. Gute Wohnwerte stehen für EFH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 150 m².			

Die Veröffentlichung des Preisspiegels 2024 mit Stand I. Quartal 2024 zeigt im Vergleich zum Vorjahr eine Kaufpreisänderung von im Mittel – 5 % bis – 10 % auf, in wenigen Fällen von stagnierenden oder stagnierenden Kaufpreisen.

4.2 Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),

das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und

das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Die Wertermittlungsverfahren sind einheitlich strukturiert: 1) Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts, 2) Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts, 3) Ermittlung des Verfahrenswerts. Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts und damit im Weiteren auch des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts erfolgt die Berücksichtigung der allgemeinen Grundstücksmerkmale durch den Ansatz der Eingangsparameter im Vergleichswertverfahren, durch den Ansatz von marktüblichen Erträgen und Liegenschaftszinssätzen im Ertragswertverfahren und durch den Ansatz von Sachwertfaktoren im Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale.

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen.

Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3 Verfahrenswahl / Vorgehensweise

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher findet das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt keine Anwendung. Hierzu wurden Immobilienangebote der letzten 1 ½ Jahre auf Vergleichbarkeit überprüft, jedoch ist bzgl. Objektart, Wohnfläche und Baujahr keine ausreichend Anzahl an Immobilien auf den Markt gekommen und daher die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses nicht angefragt.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein mit einem Einfamilienhaus (Doppelhaushälfte) und Garage bebautes Grundstück, ein Sachwertobjekt. Es gehört damit zu den bebauten Grundstücken, bei deren Werteinschätzung am Markt in erster Linie das Sachwertverfahren heranzuziehen ist.

Zur Kontrolle und Stützung des Sachwertes kann der Ertragswert ermittelt werden, der auf der Grundlage von marktüblich erzielbaren Erträgen aufbaut.

Für die Sachwertermittlung liegen die notwendigen (vergleichbaren) Marktdaten, insbesondere Markt-anpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren vor.

Der Verkehrswert wird den Marktgepflogenheiten folgend aus dem Sachwert abgeleitet.

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, daher liegen nur eingeschränkte Informationen u.a. zum Gebäudestandard, Ausbauzustand und zur Ausstattung vor. Wo erforderlich werden erforderliche Ansätze unterstellt und entsprechend darauf hingewiesen.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks (Gemarkung Maxdorf, Bodenrichtwertzone 1501) 550,00 €/m², mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	baf, beitrags- und abgabefrei
Nutzungsart:	WA, Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene, II-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	450 m ²

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der Bodenpreisindex für den Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis weist für die Jahre 2014 bis 2022 jährliche prozentuale gerundete Steigerungen zwischen 2,6 % und 11,5 % aus.

Der Bodenrichtwert der Bodenrichtwertzone 0001 in Maxdorf hat sich im gleichen Zeitraum (2014 bis 2022) um rd. 100 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 35 % angehoben, von 2022 auf 2024 nochmals um rd. 19,6 % von 460 €/m² auf 550 €/m². Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt über den Zeitraum 2014 – 2022 betrachtet deutlich über der im Bodenpreisindex abgebildeten durchschnittlichen Entwicklung im Rhein-Pfalz-Kreis.

Aufgrund der allgemein stagnierenden Bodenpreise wird keine Anpassung zum WES vorgenommen, der Ansatz des Bodenrichtwertes erfolgt mit 550 €/m².

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0	x	550,00 €/m ²	=	550,00 €/m ²
angepasster BRW				rd.	550,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen.

Lage: Die Lage innerhalb der BRW-Zone erfordert weder einen lagebedingten Zu- oder Abschlag.

Größe/Tiefe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine Grundstücksgröße angegeben. Der Bodenrichtwert ist auf eine Grundstücksgröße von 450 m² abgestellt, für Grundstücke mit einer Grundstücksgröße größer 450 m² erfolgt eine Anpassung. Das Bewertungsobjekt hat eine Grundstücksgröße von 550 m². Auf der Grundlage der Umrechnungskoeffizienten des LGMB ermittelt sich eine Anpassung von – 1,5 %. Eine Übertiefe weist das Grundstück nicht auf.

Zuschnitt: Das Grundstück ist im vorderen Bereich breiter, dies ermöglicht beispielsweise die Errichtung einer Garage. Für den Zuschnitt erfolgt keine Anpassung.

Abgabenrechtliche Situation: Gemäß Mitteilung der Verbandsgemeinde Maxdorf sind alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)	=	550,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungen	-1,5 % von	550,00 €/m ²	=	- 8,25 €/m ²
-------------	------------	-------------------------	---	-------------------------

angepasster BRW				541,75 €/m ²
-----------------	--	--	--	-------------------------

rd. 542,00 €/m²

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert	542,00 €/m ²	x 550 m ²	=	298.100,00 €
-----------	-------------------------	----------------------	---	--------------

rd. 298.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag wird der marktkonforme Bodenwert für das Flurstück Nr. 3389 mit **rd. 298.000,00 €** ermittelt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt.

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächeneinheit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kostenkennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so ermittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vorläufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Sachwert führt.

Dem Wertermittlungsmodell liegt die ImmoWertV 2021 zugrunde.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist nach der ImmoWertV2021 die Bruttogrundfläche (BGF). Das Wertermittlungsmodell nach LGMB2023 bezieht sich auf den Bezugsmaßstab Wohnfläche, hierfür hat Sprengnetter eigene Normalherstellungskosten abgeleitet. Die im Modell nach LGMB2023 abgeleiteten Sachwertfaktoren können auch für mit dem Maßstab BGF berechnete vorläufige Sachwerte verwendet werden.

Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde überschlägig auf der Grundlage der vorliegenden Genehmigungsunterlagen mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt:

Wohnhaus mit Anbau, teilunterkellert (KG, EG, DG)	rd. 246 m²
davon Anteil unterkellert (rd. 91 %)	
davon Anteil nicht unterkellert (rd. 9 %)	
Garage	rd. 20m²

Gebäudeart

Das Wohnhaus ist eine unterkellerte Doppelhaushälfte (Einfamilienhaus), der nachträglich errichtete Anbau ist nicht unterkellert. Es wird ein zu Wohnzwecken ausgebautes Erd- und Dachgeschoss unterstellt.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude den nachfolgenden Gebäudetypen:

Gebäudetyp 2.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, Doppelhaushälfte),

Gebäudetyp 2.23 (Erdgeschoss, nicht unterkellert, Flachdach, Doppelhaushälfte).

Die Garage wird dem Gebäudetyp 14.1 (Einzelgarage) zugeordnet.

Gebäudestandard

Anlage 4 der ImmoWertV 2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien-, Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäuser.

Die Standardstufe wird wie nachfolgend aufgeführt ermittelt und mit gerundet 2,0 angesetzt, die Standardstufe entspricht einem einfachen Gebäudestandard und basiert auf der Grundlage der vorliegenden Informationen und aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung getroffenen Annahmen.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich, wurden teils folgende Annahmen getroffen:

- Die Außenwände sind gemauert, Ziegelmauerwerk, 30 cm stark nach der vorliegenden Grundrisszeichnung, kein zeitgemäßer Wärmeschutz

- Tonziegel, keine (zeitgemäße) Dachdämmung, Rinnen und Fallrohre aus Kunststoff
- Zweifachverglasung nach ca. 1995, keine Rollläden, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
- massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbau-/Holzriegelbauweise, Holztüren
- Holzbalkendecken mit Füllung, kein Trittschallschutz, Holzterrasse
- Bodenbeläge einfacher bis mittlerer Art und Ausführung, Fliesen, Holzböden
- Bad mit Dusche oder Badewanne und WC, Wand- und Bodenfliesen, zusätzliches WC im EG
- Zentralheizung, Brennwertkessel
- Wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Wohnhaus mit Anbau								
Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil	Typ	Typ
	1	2	3	4	5	[%]	2.01	2.23
Außenwände	1,0					23,0%	141,45	198,95
Dächer		1,0				15,0%	102,75	144,75
Außentüren und Fenster		0,5	0,5			11,0%	80,85	113,85
Innenwände und Türen		0,5	0,5			11,0%	80,85	113,85
Deckenkonstruktionen und Treppen		1,0				11,0%	75,35	106,15
Fußböden		0,5	0,5			5,0%	36,75	51,75
Sanitäreinrichtungen		0,5	0,5			9,0%	66,15	93,15
Heizung			1,0			9,0%	70,65	99,45
Sonstige technische Ausstattung		1,0				6,0%	41,10	57,90
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						2,0		
Kostenkennwert Gebäudetyp 2.01	615	685	785	945	1.180	€/m² BGF	695,90	
Gewichteter Kostenkennwert rd.							rd. 696,00	
Kostenkennwert Gebäudetyp 2.23	865	965	1.105	1.335	1.670	€/m² BGF		979,80
Gewichteter Kostenkennwert rd.							rd.	980,00

Aus den oben ermittelten Kostenkennwerten wird über die Flächenanteile ein Mischansatz ermittelt:

Mischkalkulation	Ausgangs-NHK	Anteil	
Typ 2.01, unterkellelter Anteil	696,00	91 %	633,36
Typ 2.23, nicht unterkellelter Anteil	980,00	9 %	88,20
Misch-NHK			721,56
			rd. 722,00

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	722 €/m² BGF	1,0	rd. 722 €/m² BGF
Garage	485 €/m² BGF	1,0	rd. 485 €/m² BGF

Die Korrekturfaktoren wurden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten aus der zugehörigen Anlage zur ImmoWertV für die unterschiedlichen Gebäudetypen abgeleitet und ermittelt.

Die Normalherstellungskosten beinhalten Baunebenkosten in Höhe von 17 % für das Wohnhaus und 12 % für die Garage und die Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Die Kostenkennwerte sind auf die Wertverhältnisse im Jahr 2010 abgestellt. Die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag werden durch die Baupreisentwicklung mit dem Baupreisindex erfasst.

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an.

Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das I. Quartal 2024 mit 181,3 ermittelt, dies entspricht einer Baupreisentwicklung von + 81,3 % seit 2010.

(Baukosten-)Regionalfaktor

Gemäß 36 Abs. 3 ImmoWertV 2021 ist ein Regionalfaktor zu berücksichtigen, als ein vom örtlichen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt. Der Regionalfaktor wird in Rheinland-Pfalz einheitlich mit 1,0 angesetzt.

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Außenanlagen sind u.a. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden im Rahmen der üblichen 2 - 8 % pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angibt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und passend zum Wertermittlungsmodell des LGM2023 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen, für das Nebengebäude/Garage mit 60 Jahren.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente.

Das Wohnhaus wurde gemäß Kenntnislage nach 1934 errichtet. Wesentliche Modernisierungen in den letzten 20 Jahren sind mir folgende bekannt: keine. Soweit nachvollziehbar wurden die letzten Modernisierungsarbeiten im Jahre 1997 (u.a. Fenster, Heizung) durchgeführt.

Für das Wohnhaus wird aufgrund des äußeren Eindrucks zum Wertermittlungsstichtag die RND mit 20 Jahren angesetzt.

Alterswertminderung

Gemäß § 38 ImmoWertV 2021 ist die Alterswertminderung linear unter Berücksichtigung der GND und der RND zu ermitteln.

Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 20 Jahre RND = 60 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 20 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 75,0 %.

Für die Garage erfolgt die Alterswertminderung in gleicher Höhe.

Besondere Bauteile/Einrichtungen

Werthaltige besondere Bauteile oder Einrichtungen, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppen, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen oder besondere Einrichtungen wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen.

Als besondere Bauteile/Einrichtungen sind folgende Elemente vorhanden: Gauben und Ausgang auf Terrasse im DG (3 Stk., Kelleraußentreppe, Zugangsstufen, Erd- und Dachterrasse).

Insgesamt wird ein Zeitwert von 6.000,00 € angesetzt.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der aus der Summe des Zeitwerts der baulichen Anlagen und Außenanlagen und des Bodenwerts gebildete vorläufige Sachwert ist eine Modellgröße und ist mit Hilfe eines Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen (§ 7 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der nach § 21 Absatz 3 ImmoWertV 2021 ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen (§ 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV 2021) und bei etwaigen Abweichen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV 2021) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz (LGMB 2023) sind Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht.

Der Sachwertfaktor (SWF) hängt signifikant von der Objektart ab. Der SWF für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 5 (Maxdorf ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) ein Sachwertfaktor von rd. 1,18 ermittelt.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,17 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt 0,29. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Die Anwendung des Sachwertfaktors gemäß LGMB 2023 und der Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,16 für das Marktsegment 5) mit $(1,34 - 0,16 =) 1,18$ würde im aktuellen Fall einem auf die (anrechenbare) Wohnfläche bezogenen Preis von rd. 3.539 €/m² entsprechen. Die Marktanpassung im Sachwertverfahren gemäß LGMB 2023 basiert auf einer gleichbleibenden Preisentwicklung am Immobilienmarkt, kann jedoch derzeitige Volatilitäten nicht abbilden. Vergleichbare Immobilien werden zum Wertermittlungsstichtag mit geringeren Vergleichskennzahlen angeboten. Am Markt wird nach dem drastischen Anstieg der Inflation und der Anhebung der Leitzinsen der Europäischen Zentralbank sowie der Diskussion um die GEG-Novelle ein Rückgang der Immobilienpreise für energetisch nicht modernisierte Bestandsgebäude bzw. nicht zeitgemäß energetisch beschaffenen Gebäuden beobachtet.

Der mittlere Sachwertfaktor wird abweichend zu den obigen Auswertungen mit einem Faktor von 0,81 objektspezifisch angepasst, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von - 19 % auf den vorläufigen Sachwert nach LGMB 2023 und einem Wohnflächen-Quadratmeterpreis von 2.866 €/m². Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt in besonderem Maße den weiteren Anstieg der modellkonform indexierten Kostenkennwerte infolge der Entwicklung der Baupreise (- 0,02) seit dem 01.01.2023 und der zwischenzeitlich stagnierenden bis rückläufigen Immobilienpreisentwicklung insbesondere für nicht energetisch modernisierte Wohnimmobilien sowie den erheblich angehobenen Bodenrichtwerten (+ 19,6 % von 2022 auf 2024). Die rückläufige Immobilienpreisentwicklung kann mithilfe des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Häuserpreisindex bestätigt werden, die durchschnittliche Entwicklung in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen beträgt hierbei für den Zeitraum IV. Quartal 2022 bis I. Quartal 2024 rd. - 10 %. Durch örtliche Makler werden die realisierbaren Kaufpreise im Verhältnis zum Höchststand der Immobilienpreise im Jahre 2022 mit - 20 % bis - 40 % beziffert, wobei der obere Rahmen für bezugsfertige Objekte und der untere Rahmen für sanierungsbedürftige Objekte genannt wird.

Mit dem objektspezifischen Sachwertfaktor wird die errechnete Modellgröße an den Markt angepasst. Der objektspezifische Sachwertfaktor wird auf den zunächst fiktiv schadenfreien Zustand angewendet.

4.5.3 Sachwertberechnung

Unter Berücksichtigung der Ansätze in Kap. 4.5.2 berechnet sich der Sachwert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus mit Anbau		
Objektspezifischer Kostenkennwert	722,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor	1,0	
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.308,99 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	246 m ²	
= Herstellungskosten		322.011,54 €
./. abzgl. Alterswertminderung	75,0 %	241.508,66 €
+ Besondere Bauteile		6.000,00 €
= Zeitwert Wohnhaus mit Anbau		86.502,88 €
Zeitwert Garage		
Objektspezifischer Kostenkennwert	485,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor	1,0	
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		879,31 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	20 m ²	
= Herstellungskosten		17.586,20 €
./. abzgl. Alterswertminderung	75,00 %	11.724,72 €
= Zeitwert Garage		5.861,48 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus mit Anbau		86.502,88 €
+ Zeitwert Garage		5.861,48 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		92.364,36 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 92.364,36 €	4.618,22 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		92.364,36 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		4.618,22 €
+ Bodenwert		298.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		394.982,58 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		394.982,58 €
x Sachwertfaktor gemäß LGMB	1,18	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung gemäß LGMB		467.025,96 €
x Korrekturfaktor für objektspezifische Anpassung	0,81	
= vorläufiger Sachwert nach objektspezifischer Marktanpassung		378.291,02 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert mit Sachwertfaktor gemäß LGMB je m ² Wohnfläche		rd. 3.538 €/m ² WF
vorläufiger Sachwert nach Korrektur je m ² Wohnfläche		rd. 2.866 €/m ² WF

4.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten Bei der Besichtigung von außen wurden die in Kap. 3.6.5. aufgeführten Bauschäden und Besonderheiten festgehalten. Die Bauschäden und Besonderheiten werden insgesamt mit einem wertrelevanten Abschlag von 15.000,00 € in Ansatz gebracht. Das Risiko nicht bekannter Schäden wie z.B. ein Feuchteschaden wird nachfolgend als Sicherheitsabschlag für die nicht erfolgte Innenbesichtigung separat berücksichtigt.	- 15.000,00 €
Summe	- 15.000,00 €
rd.	- 15.000,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 15.000,00 €** als Abschlag zu dem vorläufigen Verfahrenswert berücksichtigt.

4.7 Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Sachwert
vorläufiger Verfahrenswert	378.291,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG's)	
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	- 15.000,00 €
Verfahrenswert	363.291,02 €
gerundet	363.000,00 €

4.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der Sachwert wurde mit rd. 363.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags abgeleitet.

Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.

Da eine Besichtigung durch den Eigentümer nicht ermöglicht wurde und somit über die Ausstattung als auch über den Zustand keine verlässlichen Angaben vorliegen, erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 30 % vom Zeitwert der baulichen Anlagen vor der Marktanpassung für das Risiko unvorhergesehener Arbeiten oder nicht bekannter Schäden, dies entspricht $(30 \% * 92.364,36 \text{ €}) = \text{rd. } 28.000,00 \text{ €}$ und rd. 212 €/m² Wohnfläche bzw. einem Abschlag von rd. 7,7 % auf den Sachwert.

Der Sachwert unter Berücksichtigung des Risikoabschlags beträgt $363.000 \text{ €} - 28.000 \text{ €} = 335.000 \text{ €}$.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert

für das mit einer Doppelhaushälfte und einer Garage bebaute Grundstück
Grundbuch von Maxdorf, Blatt 2432, Gemarkung Maxdorf, Flurstück Nr. 3389
Carl-Müller-Straße 10 in 67133 Maxdorf
zum Wertermittlungsstichtag 13.05.2024
mit rd.

335.000,00 € (dreihundertfünfunddreißigtausend Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 2.538 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt 132 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 550 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 2.538 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil bezogen auf den angepassten Bodenrichtwert beträgt rund 89 %.

Der Verkehrswert entspricht ca. dem 25-fachen der für die Plausibilisierung angesetzten Erträge (Rohertrag). Diese Angaben/Vergleichsparameter sind für ein Objekt dieser Beschaffenheit, Ausstattung und Lage übliche Werte.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt.

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet.

Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 23.08.2024

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Zugriff auf das Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Grundstücksmarktberichte der Stadt Ludwigshafen, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein

Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), November 2022

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24714
Az. Gericht: 3 K 69/23
Datum: 23.08.2024
Anlagen zu Az. 3 K 69/23

Anlagen

zu Az. 3 K 69/23

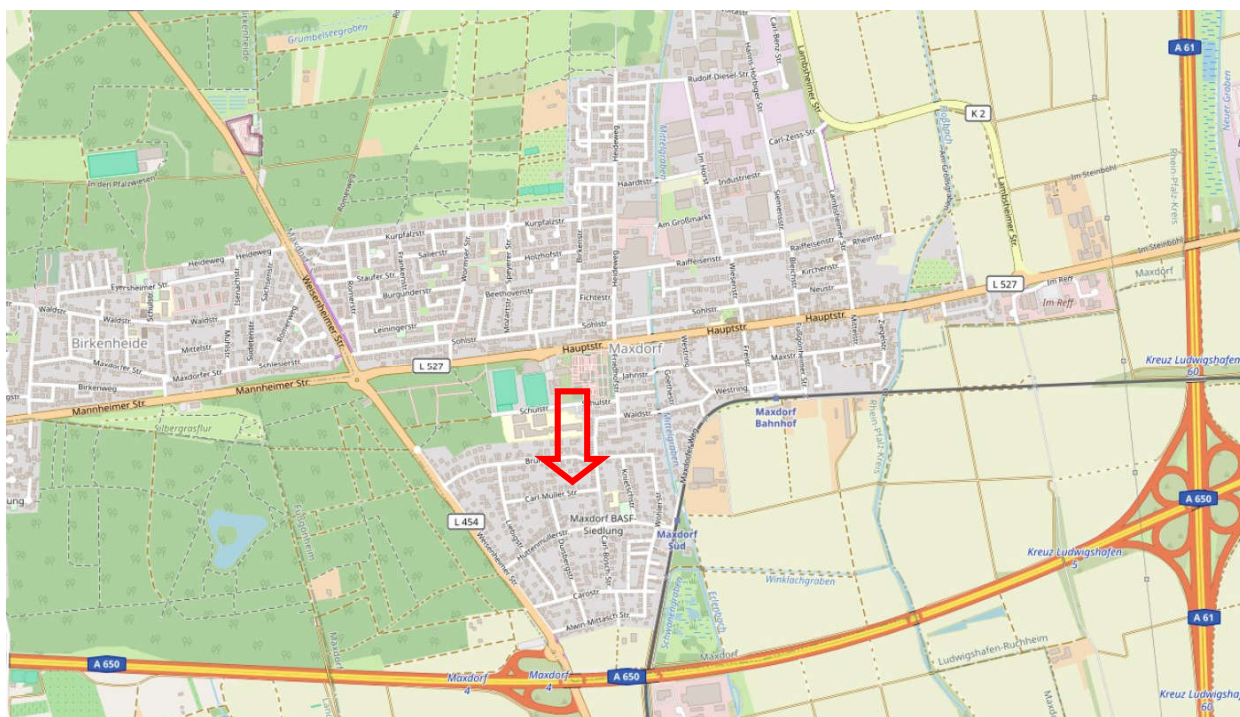
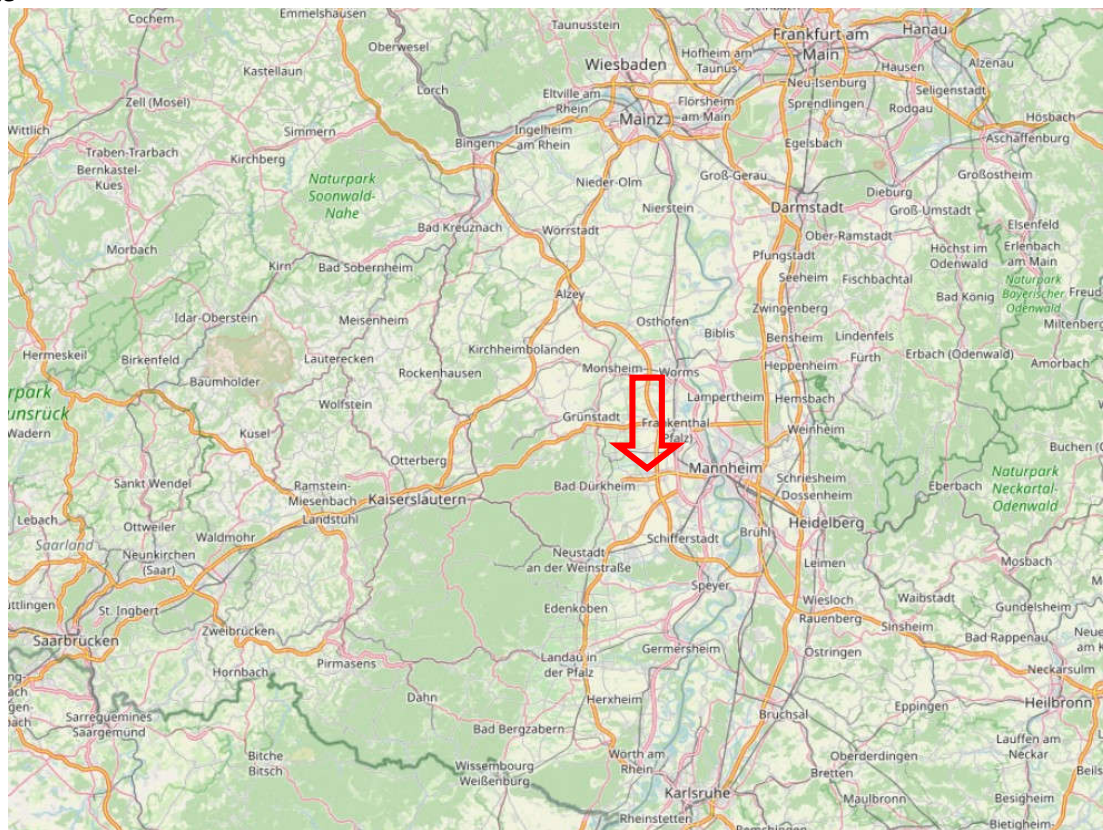
INHALTSVERZEICHNIS

ANLAGEN	2
Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte	2
Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte.....	3
Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts.....	4
Anlage 4: Grundriss, Schnitt und Ansichten Wohnhaus	5

ANLAGEN

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte

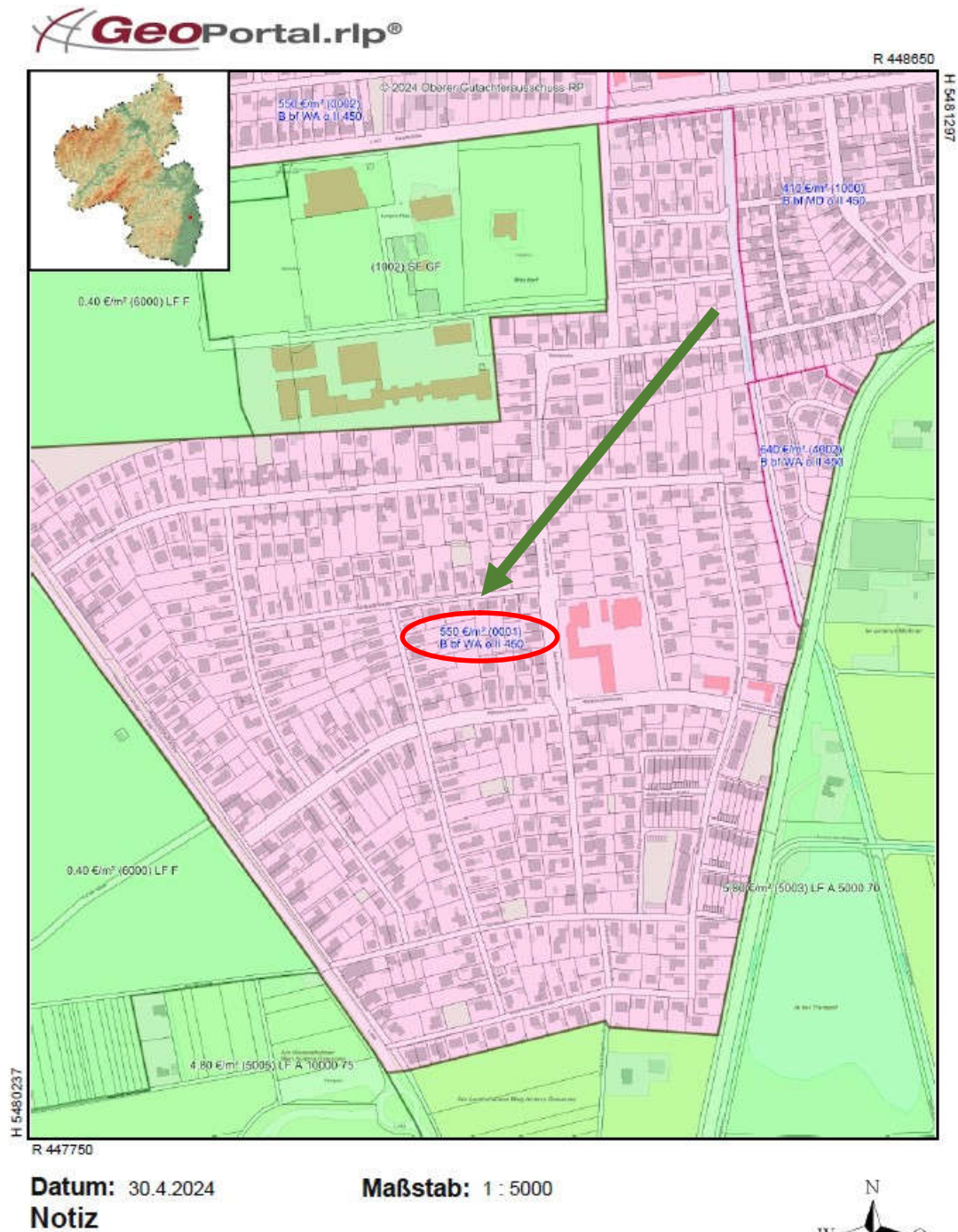
1 Seite



Quelle: www.openstreetmap.org

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1 Seite



Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland

Maßstab: 1:5.000 im Original

Hinweis: die Bodenrichtwertzone ist rot markiert, das Grundstück mit dem grünen Pfeil

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts

1 Seite

Auszug aus den Geobasisinformationen**Liegenschaftskarte**

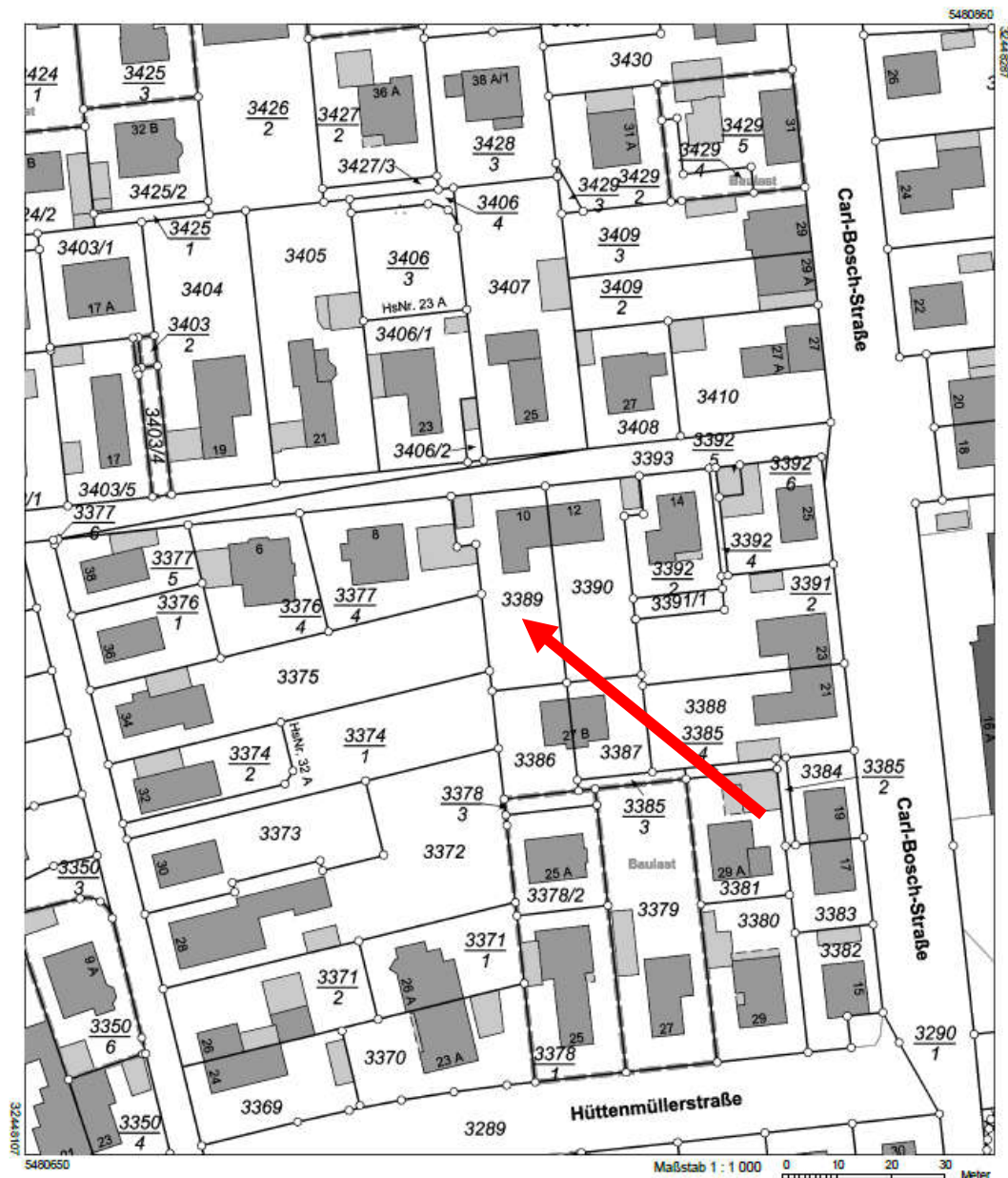
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLPALZ

Hergestellt am 25.03.2024

Flurstück: 3389
Gemarkung: Maxdorf (3978)

Gemeinde: Maxdorf
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

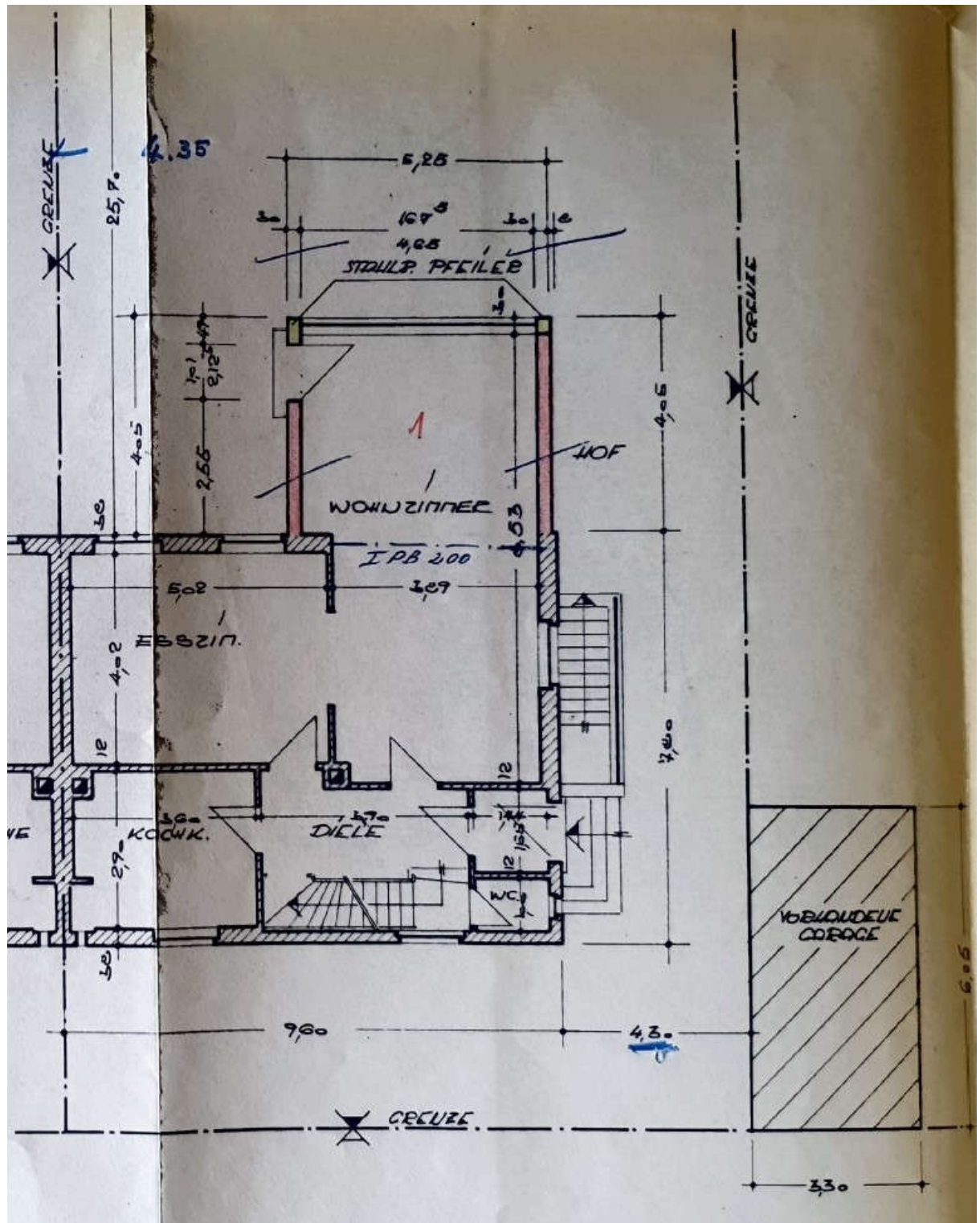
Maßstab: im Original 1:1.000

Anmerkung: Das Bewertungsgrundstück ist durch den roten Pfeil markiert

Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftskarte nicht aus dem Gutachten separiert werden darf und vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz nicht für eine Veröffentlichung im Internet oder anderen Medien freigegeben ist

Anlage 4: Grundriss, Schnitt und Ansichten Wohnhaus

Anlage 4 | Seite 1 von 5

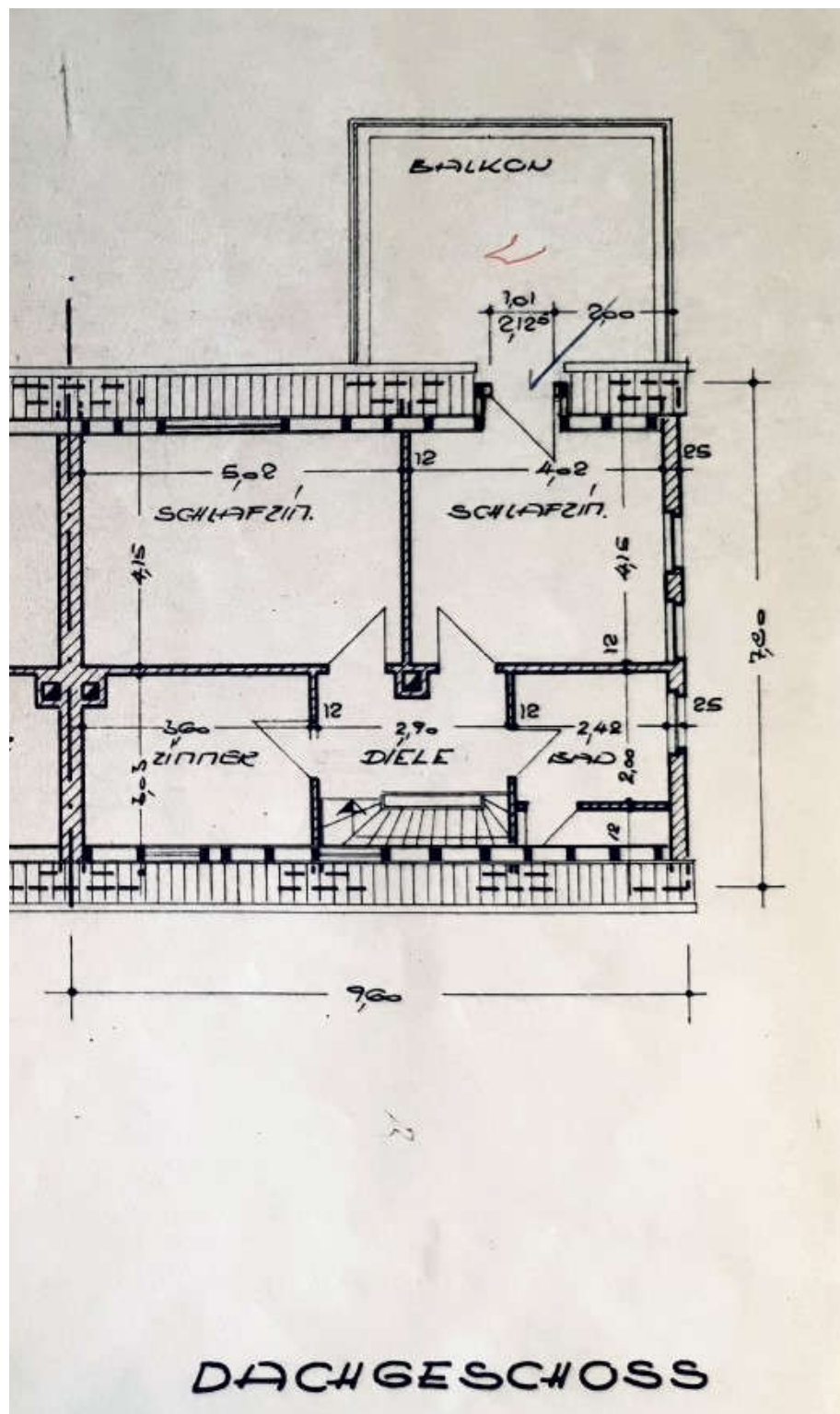
**Grundriss Erdgeschoss**

Plan zur Erweiterung des Wohnhauses, baupolizeilich geprüft und genehmigt am 02.08.1965

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Hinweis: ob Abweichungen zwischen der Planzeichnung und der Örtlichkeit vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden.

Anlage 4 | Seite 2 von 5

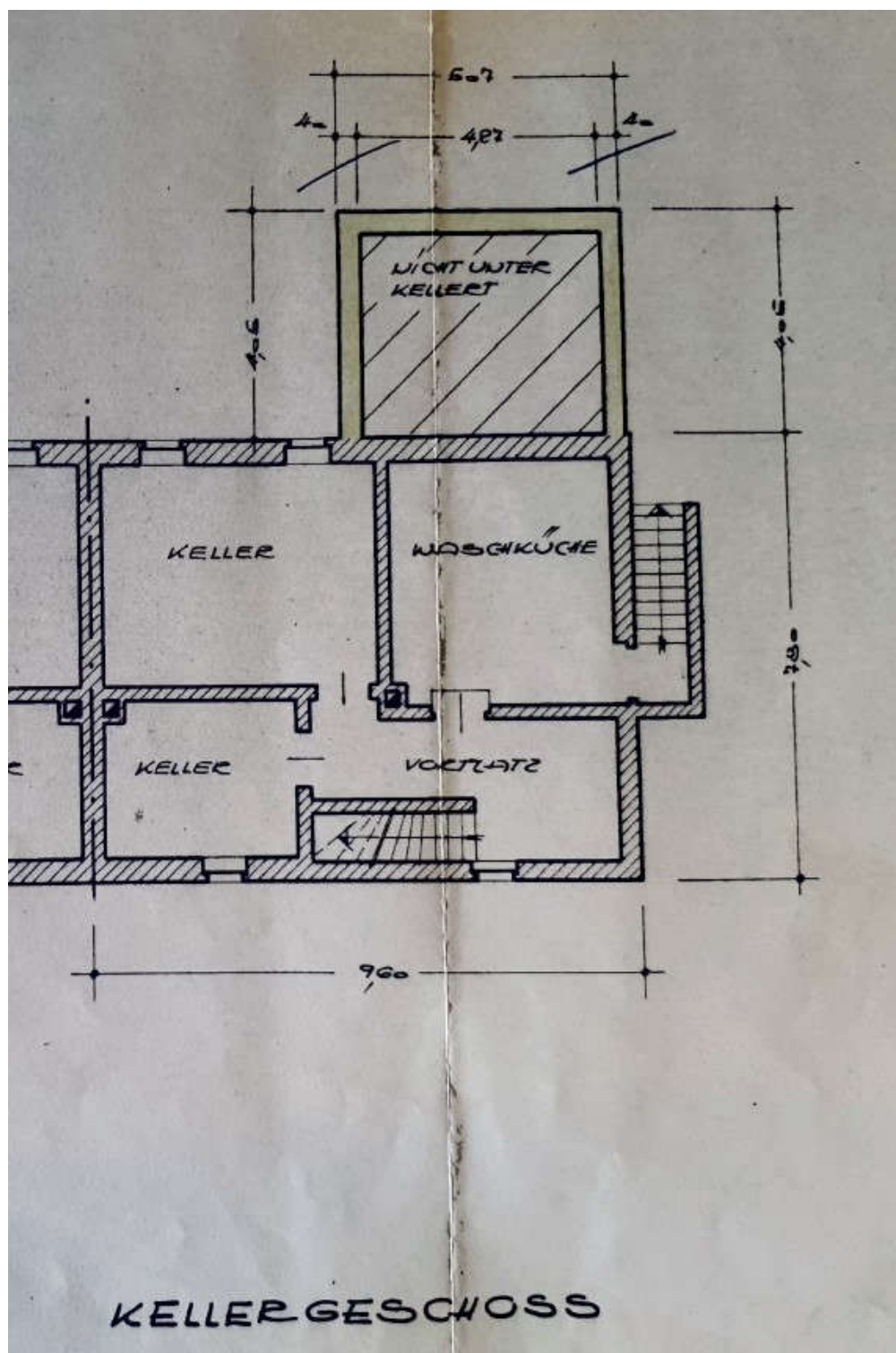
**Grundriss Dachgeschoss**

Plan zur Erweiterung des Wohnhauses, baupolizeilich geprüft und genehmigt am 02.08.1965

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Hinweis: ob Abweichungen zwischen der Planzeichnung und der Örtlichkeit vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden.

Anlage 4 | Seite 3 von 5

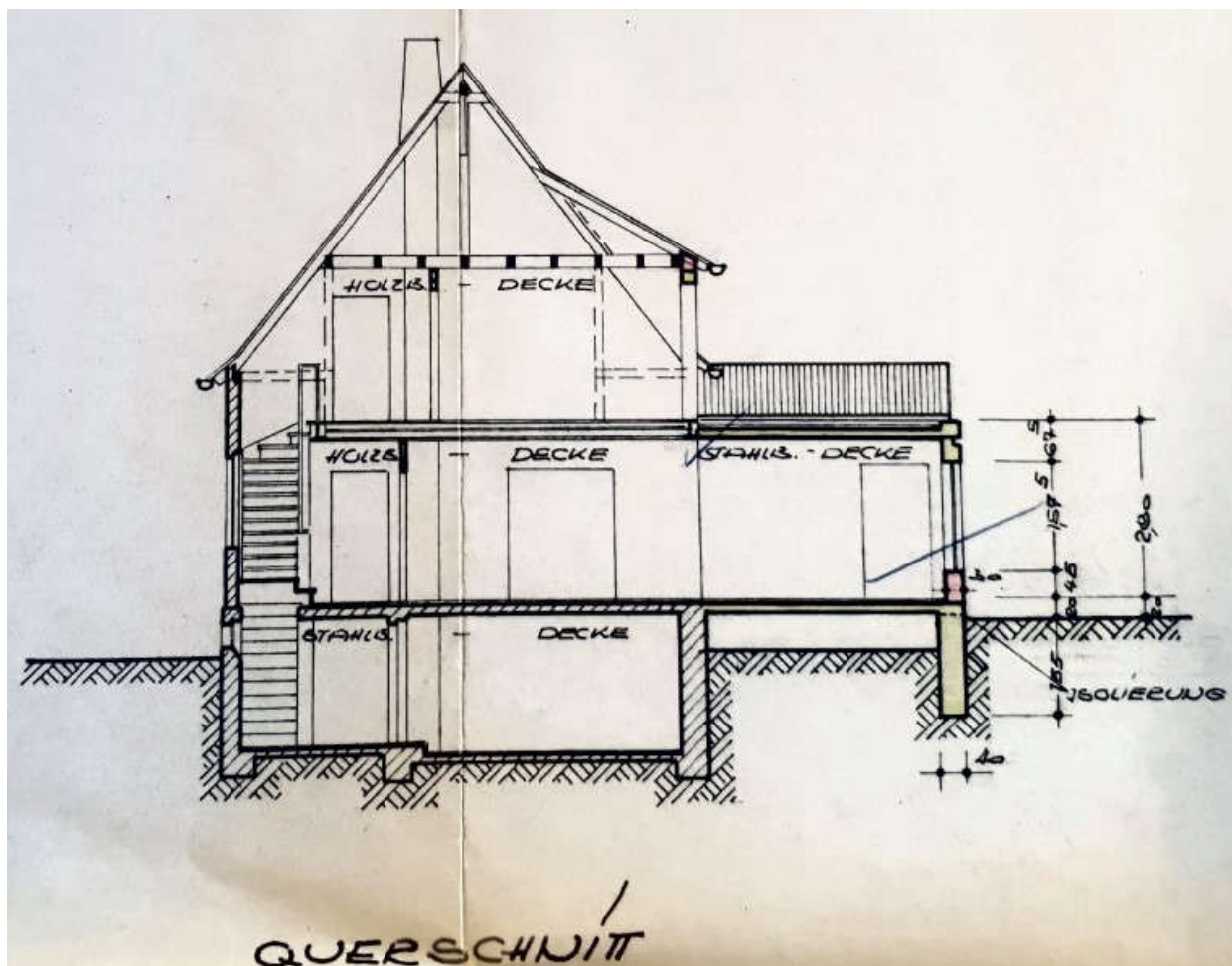
**Grundriss Kellergeschoss**

Plan zur Erweiterung des Wohnhauses, baupolizeilich geprüft und genehmigt am 02.08.1965

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Hinweis: ob Abweichungen zwischen der Planzeichnung und der Örtlichkeit vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden.

Anlage 4 | Seite 4 von 5

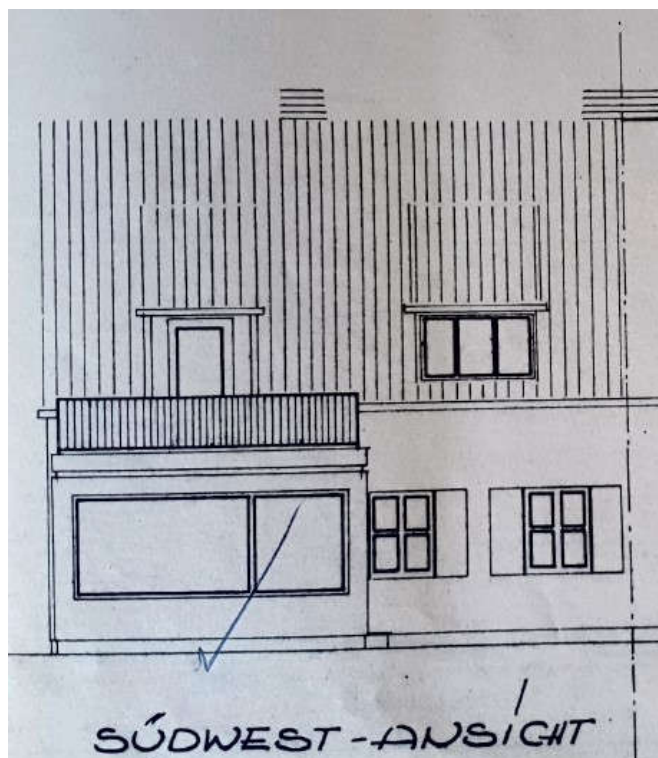
**Schnitt**

Plan zur Erweiterung des Wohnhauses, baupolizeilich geprüft und genehmigt am 02.08.1965

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Hinweis: ob Abweichungen zwischen der Planzeichnung und der Örtlichkeit vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden.

Anlage 4 | Seite 5 von 5



Ansichten

Plan zur Erweiterung des Wohnhauses, baupolizeilich geprüft und genehmigt am 02.08.1965

Quelle: Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Hinweis: ob Abweichungen zwischen der Planzeichnung und der Örtlichkeit vorhanden sind, konnte nicht geprüft werden.

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) - DIN EN ISO/IEC 17024

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Pfarrer-Abel-Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

Az.: 24714

Az. Gericht: 3 K 69/23

Datum: 23.08.2024

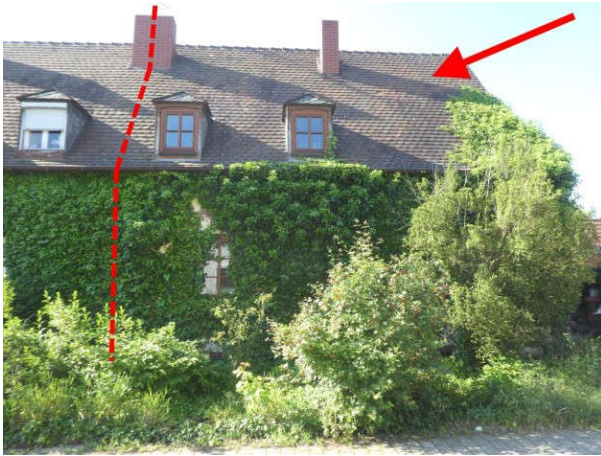
Fotos zu Az. 3 K 69/23

F o t o s

zu Az. 3 K 69/23

Anlage 5: Fotos

Anlage 5 | Seite 1 von 2



Nordansicht Doppelhaushälfte



Nordwestansicht Doppelhaushälfte und Garage



Giebelansicht, Westseite



Hauseingang auf der Westseite



Kelleraußentreppe auf der Westseite



Südansicht

Anlage 5 | Seite 2 von 2



Wohnhausanbau



Westgiebel, Putzschäden



Gartenansicht



Garage Nordostansicht



Garage Nordwestansicht



Überdachung südlich der Garage