

G U T A C H T E N

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

des im Wohnungsgrundbuch von Mutterstadt Blatt 8932 eingetragenen **105/1.000 Miteigentumsanteils** an dem bebauten Grundstück in 67112 Mutterstadt, Speyerer Straße 26 A, 26 B, 26 C Gemarkung Mutterstadt Flurstücke 581/1 und 581/2 verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen im Haus 2 Nr. 3 laut Aufteilungsplan sowie dem Sondernutzungsrecht an den zwei PKW-Abstellplätzen und den zwei Abstellräumen Nr. 3 und 4**



Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit dem AZ 3 K 74/23
Auftragsnummer	2024-01211
Objektart	Eigentumswohnung mit Stellplätzen
Wertermittlungsstichtag	16.04.2024
Qualitätsstichtag	16.04.2024
Ausfertigungsdatum	03.06.2024
Ausfertigung Nr. ___	Dieses Gutachten besteht aus 52 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 14 Seiten.

Verkehrswert

§ 194 Baugesetzbuch

212.000 €

2.524 €/qm Wfl.

ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE DES GUTACHTENS

Verkehrswert: 212.000 €
(aus Ertragswert hergeleitet)

Beschreibende Merkmale

Grundstücksgröße: 806 qm

Miteigentumsanteil: 105/1.000 (entspricht einem ideellen Bodenwertanteil von 84,63 qm) verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Haus 2 Nr. 3 laut Aufteilungsplan

Sondereigentum: Wohnfläche
Eigentumswohnung Nr. 3 Haus 2 ca. 84 qm

Ertragswertverfahren

Rohertrag: 9.857 € p.a.
Bewirtschaftungskosten: 21,1%
Reinertrag: 7.781 € p.a.
Restnutzungsdauer: 63 Jahre
Liegenschaftszinssatz: 3,25%
Bodenwertverzinsung: 30.551 €
Vorläufiger Ertragswert: 211.587 €

INHALTSVERZEICHNIS

3. Allgemeine Angaben	7
3.1. Gutachtauftrag	7
3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt	8
3.3. Durchführung der Wertermittlung	9
3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten	11
4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften	13
4.1. Lage und Standort	13
4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche	14
4.3. Erschließung und Baugrund	14
4.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen	15
5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften	19
5.1. Grundbuch und Grundakten	19
5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	19
5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten	20
6. Markt	21
6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen	21
6.2. Marktanalyse	21
7. Wertermittlung	22
7.1. Verkehrswert	22
7.2. Wertermittlungsverfahren	22
7.3. Wahl des Verfahrens	24
7.4. Vergleichswertverfahren	24
7.5. Ertragswertverfahren	28
7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	35
8. Verkehrswert	36
9. Schlussformel	37
10. Anlagenverzeichnis	38

1. Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung v. 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 34 Absatz 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 411) geändert worden ist

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

BauNVO

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

ImmoWertV 2021

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021, in Kraft getreten am 01.01.2022

ImmoWertA 2022

Vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.

II. BV

Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (BGBl. I S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist

WoFIV

Wohnflächenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), In-Kraft-Treten: 01.01.2004

LBO BW

Landesauordnung für Baden-Württemberg in der Fassung vom 05. März 2010

BBodSchG

Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist

vor 08/ 2020 relevant: EnEV

Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), die zuletzt durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789) geändert worden ist

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz BGBl. III, Gliederungsnr. 403-6, zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 7 des Gesetzes vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

**Vor Inkrafttreten der ImmoWertV 2021:
ImmoWertV 2010**

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S.639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR

(Teil der) Wertermittlungsrichtlinien in der Fassung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121)

BW-RL

Bodenrichtwert-Richtlinie vom 11.01.2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

SW-RL

Sachwert-Richtlinie vom 19.05.2012 (BAnz. AT 18.10.2012 B1)

VW-RL

Vergleichswert-Richtlinie vom 20.03.2014 (BAnz. AT 11.04.2014 B3)

EW-RL

Ertragswert-Richtlinie vom 12.11.2015 (BAnz. AT 04.12.2015 B4)

*Stand Frühjahr 2024

2. Vorbemerkungen

Alle Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage sowie des Grund und Bodens erfolgten ausschließlich nach den auftraggeberseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Erkenntnissen aus der Ortsbesichtigung. Bei der Ortsbesichtigung wurden für das Gutachten keine Bauteilöffnungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen und keine Bodenuntersuchungen vorgenommen. Alle Feststellungen der Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Die Flächen und Massen wurden aus den auftraggeberseits vorgelegten Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend überschlägig ermittelt (vgl. Gutachtenanlage). Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschl. Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die der Sachverständigen gegeben worden sind und auf vorgelegten Unterlagen beruhen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde nicht geprüft. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragsschließenden begründet. Nur der/die Auftraggeber/in und die Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitige Rechte geltend machen.

Das Gutachten wurde nach der derzeit gültigen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) erstellt. Hinsichtlich der Regelungen zum Vergleichswert, Ertragswert- und Sachwertverfahren wird auf die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021), Teil 3 verwiesen. Eine genaue Erläuterung zu den einzelnen Bewertungsverfahren ist dort in den Abschnitten 1 bis 3 zu finden. Im Gutachten wird entsprechend einer modellkonformen Anwendung darauf Bezug genommen. Danach ist der Verkehrswert (Marktwert) nach dem Preis zu bestimmen, der am Stichtag der Wertermittlung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. § 194 BauGB). Die Erläuterungen der am 20. September 2023 von der Fachkommission Städtebau der Bauministerkonferenz zur Kenntnis genommenen dazugehörigen Muster-Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023) werden z.T. ergänzend zitiert.

Hinweis:

Am 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die textlichen Erläuterungen zu den gesetzlichen Vorgaben der Wertermittlungsmethodik sowie die Vorgehensweise im Gutachten beziehen sich daher auf diese (neue) Verordnung. Die stichtagsbezogen zur Anwendung kommenden – überwiegend im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten - Daten des maßgeblichen Gutachterausschusses für den Bereich Rheinpfalz sind jedoch noch nach der gleichzeitig außer Kraft getretenen ImmoWertV 2010 und den dazugehörigen Richtlinien (Bodenrichtwert-, Sachwert-, Vergleichswert- und Ertragswertrichtlinie) abgeleitet worden. Diese Daten sind modellkonform zu verwenden; auf Abweichungen, sofern sie für das Verständnis des Gutachtens relevant sind, wird an entsprechender Stelle hingewiesen (vgl. auch „Rechtsgrundlagen“ unter Punkt 1).

3. Allgemeine Angaben

3.1. Gutachtauftrag

Auftragsnummer:	2024-01211
Auftragnehmer ¹ :	Dipl.-Ing. Kristina Wulf Adlerstraße 12 68199 Mannheim
Auftraggeber:	Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein Wittelsbachstraße 10 67061 Ludwigshafen am Rhein Auftrag vom 20.02.2024 (Datum des Auftrags- schreibens)
Inhalt des Auftrages:	Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch des o.g. Wohnungseigentums Nr. 3 in Haus 2 Speyerer Straße 26 B in 67112 Mutterstadt.
Zweck der Wertermittlung:	Verwendung der Ergebnisse des Gutachtens im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Gemäß Auf- tragsschreiben des Amtsgerichts Ludwigshafen am Rhein vom 20.02.2024 soll durch ein schriftli- ches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden (Beweisbeschluss 14.02.2024).
Verwendung des Gutachtens:	Ausschließliche Verwendung des Gutachtens für den oben genannten Zweck. Es darf nur für diesen Zweck, insbesondere nicht für steuerliche und/oder versicherungstechnische Zwecke ver- wendet werden. Insgesamt werden wird eine Digi- talversion im PDF-Format erzeugt.
Wertermittlungstichtag:	16.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

¹ Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Folgenden auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Sprachformen verzichtet und das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Nach § 2 Abs. 4 ImmoWertV §2 ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Qualitätsstichtag:

16.04.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Nach § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.

3.2. Angaben zum Wertermittlungsobjekt

Lagebezeichnung:

Speyerer Straße 26 A, 26 B, 26 C
67112 Mutterstadt

Katasterbezeichnungen:

Gemarkung Mutterstadt
Flst. 581/1 mit 1 qm Verkehrsfläche
Flst. 582/2 mit 805 qm Geb.- u. Freifläche

Grundbuchbezeichnung:

Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch von Mutterstadt
Blatt 8932
Lfd. Nr. im Bestandsverzeichnis
1 105/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Mutterstadt Flurstück 581 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen in Haus 2 Nr. 3 laut Aufteilungsplan
zu 1 Es wird klargestellt, dass die im Aufteilungsplan mit Nr. 1, 2, 3, 4 bezifferten Abstellräume der Häuser 1 und 2 Gemeinschaftseigentum sind.
2 zu 1 Das Grundstück beschreibt sich gemäß Fortführungsmittelung [...] nunmehr wie folgt: Gemarkung Mutterstadt Flurstück 581/1 (zu 1 qm) und 581/2 (zu 805 qm).

Grundbuchausdruck vom:	04.01.2024 Die Identität des Bewertungsgegenstandes wurde anhand des vorliegenden Grundbuchs und der Flurkarte zweifelsfrei festgestellt. Die Grundstücksgröße wurde anhand der Flurkarte plausibilisiert.
Vorhandene Bebauung:	Das Grundstück Flst.Nr. 581/2, auf dem das zu bewertende Wohnungseigentum gelegen ist, ist mit einem zweigeschossigen unterkellerten Dreifamilienhaus sowie zwei zweigeschossigen nicht unterkellerten Zweifamilienhäusern mit Stellplätzen in den Erdgeschossen bebaut (insgesamt sieben Eigentumswohnungen). Die Wohnhäuser umfassen jeweils zwei ausgebaute Dachgeschosse. Das rückseitig gelegene Dreifamilienhaus Hausnr. 26 C ist beidseitig angebaut und grenzständig. Die beiden vorgelagerten Zweifamilienhäuser sind freistehend und einseitig grenzständig bebaut. Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im mittleren Haus Nr. 26 B im Obergeschoss.
3.3. Durchführung der Wertermittlung	
Datum der Ortsbesichtigung:	16.04.2024 Das Wertermittlungsobjekt konnte vollständig von außen und innen besichtigt werden.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung:	die Mieterin die Sachverständige
Gutachter:	Vermessungsassessorin Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf Von der Industrie- und Handelskammer Rhein Neckar öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

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

Verwendete Unterlagen:

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 04.01.2023

Eigene Recherche:

- Flurkarte vom 13.05.2024 (Auszug Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Mündliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Rhein Pfalz Kreis vom 24.04.2024
- Online-Auskunft der Gemeinde Mutterstadt zum geltenden Bauplanungsrecht, Abruf 13.05.2024
- Telefonische Auskunft der Gemeinde Mutterstadt zum abgabenrechtlichen Zustand vom 29.05.2024
- Schriftliche Altlastenauskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz vom 02.05.2024
- Bauzeichnungen, Baubeschreibungen und Berechnungen zum Bauantrag, Abgeschlossenheitsbescheinigungen inkl. Nachträgen, Recherche bei der Unteren Bauaufsichtsbehörde Rhein-Pfalz-Kreis, Bauaktenarchiv, 02.05.2024
- Teilungserklärung inkl. Nachträgen, Einsichtnahme in die Grundakte, Auskunft vom 06.05.2024
- Aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- Bodenrichtwertauskunft VBORIS Premium (Geoportal Rheinland-Pfalz)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 08.05.2024, Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz
- Inbesitznahmebericht des Zwangsverwalters vom 19.02.2024
- Protokolle der Eigentümerversammlungen 2020+2022, Jahresabrechnungen 2020/2021/222, Energieausweis vom 20.07.2021, Auskunft des WEG-Verwalters per E-Mail vom 31.05.2024
- Aktueller Mietvertrag (Beginn 15.10.2019), Einsichtnahme beim Ortstermin mit der Mieterin
- Aktuelle Mietspiegel der umliegenden Städte Ludwigshafen, Speyer, Mannheim u.a.
- Recherchen zur konjunkturellen Entwicklung sowie des Mietniveaus für den Bereich des Wertermittlungsobjekts, Wohnungsmarktanalyse Ludwigshafen etc.

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

3.4. Allgemeine Hinweise und Besonderheiten

Rechte und Belastungen Abt. II:

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten Rechte oder Lasten bestehen, sind diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Nur das Gericht erteilt Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben. Im Abschnitt 5.1 „Grundbuch und Grundakten“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers; soweit möglich wird eine wertmäßige Aussage getroffen.

Mieter/Pächter:

Ja

Zwangsverwaltung:

Ja; Verwalter:

Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG

Nein

Gewerbebetrieb vorhanden

Nein

Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Bauauflagen, Baubehördliche Beschränkungen/ Beanstandungen:	s. Erläuterungen Kap. 5.2.2 „Bauplanungs- und Bauordnungsrecht“ und Kap. 5.2.3 „Baulasten“
Hausgeld:	Gemäß telefonischer Auskunft des WEG-Verwalters vom 31.05.2024 beträgt die aktuelle Höhe des Hausgelds monatlich 570,00 € inkl. Stromabschlag.
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß telefonischer Auskunft des WEG-Verwalters vom 31.05.2024 beträgt die Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für die gegenständliche Eigentumswohnung 1.702,89 €.
Energieausweis:	Hat vorgelegen mit Datum vom 20.07.2021 (E-Mail WEG-Verwalter vom 31.05.2024). Es handelt sich um einen Verbrauchsausweis, die Wohnanlage weist demnach einen Endenergieverbrauch von 114,6 kWh/(m ² -a) auf. Dies entspricht einem durchschnittlichen bis tlw. modernisiertem Wohngebäudebestand.

4. Beschreibung der tatsächlichen Eigenschaften

4.1. Lage und Standort

4.1.1. Makrolage

Bundesland / Region:	Rheinland-Pfalz / Vorderpfalz
Kreis:	Rhein-Pfalz-Kreis
Ort / Einwohner:	Mutterstadt/ 13.139 Einwohner ²
Kaufkraftindex / Arbeitslosenquote:	112,7 ³ / 4,3% ⁴
Einzugsbereich:	Grundzentrum
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	sehr gute Verkehrsanbindung durch das vorhandene Bundesautobahn- (A650 / A61, A65) und Bundesstraßennetz (B37, B44, B9); nächstgelegene Großstädte Ludwigshafen am Rhein (ca. 11 km), Mannheim (ca. 15 km), Speyer (ca. 23 km)

4.1.2. Mikrolage

Stadtbezirk / Ortsteil:	Mutterstadt
Innerörtliche Lage:	Lage zentral in Mutterstadt, Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Grundschulen im Ort;
Art d. Bebauung, Nutzungen Nachbarschaft:	Überwiegend ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in offener Bauweise
Lagequalität:	gute Wohnlage in Mutterstadt
Immissionen:	Keine wesentlichen
Verkehrsanbindung:	gute Verkehrsanbindung an das Autobahn- und Schienennetz der Metropolregion Rhein-Neckar (s.o.), Anbindung über diverse Buslinien an umliegende Städte und Gemeinden
Entfernungen:	Ludwigshafen am Rhein: ca. 11 km Mannheim: ca. 15 km City Airport Mannheim: ca. 20 km Flughafen Frankfurt am Main: ca. 86 km

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, 31.12.2022

³ Quelle: Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg und CIMA Beratung + Management GmbH / BBE Handelsberatung GmbH, München, 2023, Rhein-Pfalz-Kreis

⁴ Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit, www.statistik.arbeitsagentur.de, Berichtsmonat Februar 2024, Rhein-Pfalz-Kreis

4.2. Grundstücksgröße, -zuschnitt und -oberfläche

Zuschnitt / Gestalt:	Rechteckig
Straßenfront / Tiefe:	Ca. 13 m / ca. 64 m
Topografie:	Augenscheinlich eben

4.3. Erschließung und Baugrund

Baugrund:	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Ausbauzustand der Straße:	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; gepflasterte und plattierte Gehwege beidseitig vorhanden, Straßenbeleuchtung, keine Parkmöglichkeiten im öffentlichen Raum
Öffentlicher Zugang / Straßenanbindung:	Zugang Hauseingänge über Hofzufahrt von der Speyerer Straße
Versorgungsanlagen:	Strom, Wasser, Gas, Telefon, Kabelanschluss
Entsorgungsanlagen:	Abwasser an öffentlichen Kanal
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Rheinland-Pfalz vom 02.05.2024 sind die Flurstücke 581/1 und 581/2 nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst. Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Im Zuge der Wertermittlung wird somit auf einen altlastenfreien Zustand abgestellt.

4.5. Beschreibung der baulichen und sonstigen Anlagen

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie Auskünfte vom Eigentümer (vgl. hierzu auch Fotodokumentation Gutachtenanlage). Das Gebäude und die Außenanlagen werden nachfolgend insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die anschließende Verkehrswertermittlung erforderlich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich insoweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen (Schäden, Mängel, Beeinträchtigungen) auf den Verkehrswert werden im Rahmen dieses Gutachtens hinsichtlich Ihrer Relevanz für den Verkehrswert über pauschale Ansätze berücksichtigt. Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

4.5.1. Gemeinschaftseigentum

Objektart:

Zweigeschossiges Dreifamilienhaus, voll unterkellert, zwei ausgebaute Dachgeschosse, drei Wohneinheiten. Zwei zweigeschossige Zweifamilienhäuser mit zwei ausgebauten Dachgeschossen, nicht unterkellert, Pkw-Abstellplätze in den Erdgeschossen. Insgesamt 7 Sondereigentumseinheiten.

Baujahr:

2007 (Jahr der Bauvollendung gem. Abnahmebericht).

Nutzungsaufteilung:Hausnr. 26 C:

EG, OG, 1./2.DG: drei Eigentumswohnungen mit drei bzw. vier Zimmern, Küche, Diele, Bad, Abstellraum, Balkon/e.

Hausnr. 26 B:

EG: vier Pkw-Abstellplätze (je zwei zu einer Wohnung, rechts offen, links mit Sektionaltor geschlossen)

OG: 3-Zimmer-Eigentumswohnung, Küche, Diele. Bad, Balkon.

1.DG/2.DG: 4-Zimmer-Maisonette-Eigentumswohnungen, Küche, Dielen, Bad, Balkon.

Hausnr. 26 A = Hausnr. 26 B**Rohbau**

Konstruktion:	Massivbauweise.
Außenwände:	Massiv.
Innenwände:	Massiv.
Decken:	Stahlbetondecken.
Treppen:	Geschosstreppenhäuser aus Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen in Steinzeugbelag, Stahlgeländer.
Dach:	Holz-Satteldächer mit Eindeckung in Tondachziegeln; Dachentwässerung Zinkblech; Satteldachgauben.

Ausbau

Elektroleitungen:	Standardinstallationen.
Heizung:	Gas-Brennwerttherme, Warmwasserversorgung zentral, Fußbodenheizung.
Türen:	Hauseingangstüren als Ganzglastüren mit feststehenden Seitenteilen, Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage.
Wände und Decken:	Putz mit Anstrich.
Fenster:	Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung. Kunststoffrollläden. In den Dachgeschossen zusätzlich Dachflächenfenster.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen und sonstige Vorrichtungen Balkone, Dachgauben.

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand: Die drei Wohnhäuser weisen zum Ortstermin einen dem Gestehtungsjahr entsprechend gepflegten Gesamtzustand auf. Größere Modernisierungsmaßnahmen der Eigentümergemeinschaft wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Ein akuter Instandsetzungsbedarf wurde mit Ausnahme von senkrechten Rissen im Außenputz nicht erkannt.

Wirtschaftliche Wertminderung: Keine.

Außenanlagen

Ver-/Entsorgungsanlagen: Siehe oben.

Bodenbefestigungen: Betonsteinpflaster.

Einfriedung: Keine.

4.5.2. Sondereigentum Wohnung Nr. 3 in Haus 2 im Obergeschoss

Art: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 3 in Haus 2 (Hausnr. 26 B) des Aufteilungsplans im Obergeschoss. Dem zugeordnet sind Sondernutzungsrechte an den zwei Pkw-Abstellplätzen und den zwei Abstellräumen, im Sondernutzungsplan (Anlage zu URNr. 303/07) mit Nr. 3 bzw. 4 und mit lila umrandetem C bezeichnet.

Größe: Die Wohnfläche beläuft sich gemäß Bauunterlagen auf rd. **84 qm** (Berechnung siehe Gutachtenanlage). Eine Plausibilisierung der Bauzeichnungen wurde anhand der Gebäudeaußenmaße vorgenommen (graphischer Abgriff Geoportal) Die Wohnfläche erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich der Vorgaben der Wohnflächenverordnung und ist daher nur im Rahmen der Wertermittlung verwendbar.

Raumaufteilung: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Bad, WC, Balkon. Keine gefangenen Räume.

Ausstattung:

Türen:	Wohnungseingangstür aus Holz in Holzzargen. Furnierte Wohnungsinnentüren als Füllungstüren in Holzzargen.
Sanitäranlagen:	Tageslicht-Duschbad mit wandhängendem WC, Waschtisch, bodengleicher Dusche, Boden- und Wandfliesen. Modernisierte Sanitärgegenstände und -armaturen. Separates Tageslicht-Gäste-WC mit wandhängendem WC, Handwaschbecken, Boden- und Wandfliesen. Sanitärgegenstände und -armaturen aus dem Baujahr.
Bodenbeläge:	Außerhalb der Sanitärbereiche Feinsteinzeug.

Besondere Bauteile und Betriebseinrichtungen

Besondere Bauteile, Einrichtungen, sonst. Vorrichtungen	Balkon.
---	---------

Bau- und Unterhaltungszustand

Unterhaltungszustand:	Die Eigentumswohnung weist zum Wertermittlungstichtag einen überwiegend gepflegten, baujahrstypischen Zustand auf. Nach Auskunft der Mieterin wurden im Zuge des Einzugs im Jahr 2019 Boden- und Wandbeläge sowie tlw. die Sanitäranlagen erneuert.
-----------------------	---

5. Beschreibung der rechtlichen Eigenschaften

5.1. Grundbuch und Grundakten

In Abteilung II befinden sich folgende das Bewertungsgrundstück betreffende Eintragungen:

Lfd. Nr. (4) Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, Az.: 3 K 74/23).

Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen.

Lfd. Nr. (5) Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, Az.: 3 L 10/23).

Der Zwangsverwaltungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsverwaltungsverfahrens gelöscht. Er hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert. Eine Eintragungsbewilligung hat nicht vorgelegen.

5.2. Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

5.2.1. Erschließung und öffentlich-rechtliche Beiträge

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

- Wasser, Abwasser
- Gas
- Strom
- Telefon, Kabel

Nach telefonischer Auskunft der Gemeinde Mutterstadt vom 29.05.2024 sind die Beiträge und Abgaben für die erstmalige Herstellung der Erschließungseinrichtungen nach BauGB und Kommunalabgabengesetz Rheinland-Pfalz (KAG RLP) für das zu bewertende Grundstück berechnet und beglichen. Einmalige Gebühren bzw. Beiträge nach KAG RLP für etwaige Erweiterungen und Verbesserungen werden durch „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ im Sinne einer Solidargemeinschaft finanziert. Da diese Erhebungsform demnach in der Region als grundstücksgewöhnlich und hinsichtlich der Größenordnung des Beitrags mit Blick auf die Verfahrensgenauigkeit als nicht signifikant eingestuft werden kann, kann nachfolgend von einem beitrags- und abgabefreien Zustand ausgegangen werden.

5.2.2. Bauplanungs- und Bauordnungsrecht

Gemäß Online-Auskunft der Gemeinde Mutterstadt liegt das gegenständliche Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 581/1 und 581/2 im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ortsmitte“, der den Bereich als Dorfgebiet i.S.d. § 5 BauNVO festlegt. Ansonsten orientiert sich die Zulässigkeit von Bauvorhaben an § 34 Baugesetzbuch (Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile), d.h. im Wesentlichen nach der Eigenart der näheren Umgebung.

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Einsichtnahme in das Bauaktenarchiv wurde vorgenommen, Baugenehmigungsunterlagen haben vorgelegen. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Baurecht konnte stichprobenartig geprüft werden. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

5.2.3. Baulasten

Nach telefonischer Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde beim Rhein-Pfalz-Kreis vom 24.04.2024 ist keine die Flurstücke 581/1 und 581/2 betreffende Baulast eingetragen.

5.2.4. Denkmalschutz / Naturschutz

Es besteht kein Denkmalschutz. Naturschutzrechtliche Belange bleiben unberücksichtigt.

5.3. Zivilrechtliche Gegebenheiten

5.3.1. Mietverhältnisse

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet, der unbefristete Wohnungsmietvertrag wurde seitens der Mieterin beim Ortstermin vorgelegt. Das Mietverhältnis hat am 15.10.2019 begonnen und läuft auf unbestimmte Zeit. Die monatliche Nettokaltmiete für die Wohnung beläuft sich auf 750,00 €, für die Pkw-Abstellplätze auf 250,00 € – mithin in Summe 1.000,00 €. Ein Nebenkostenabschlag ist nicht festgelegt. Laut Auskunft des Zwangsverwalters werden monatlich 1.000,00 € bezahlt, so dass davon auszugehen ist, dass dieser Betrag eine Warmmiete darstellt.

5.3.2. Sonstige zivilrechtliche Gegebenheiten

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

6. Markt

6.1. Beschreibung der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen

Der Immobilienmarkt Deutschland wird einerseits durch die gesamtwirtschaftliche Situation Deutschlands sowie andererseits durch die nach wie vor wachsende Anzahl der Haushalte geprägt. Während die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf den Immobilienmarkt in Deutschland entgegen ersten Einschätzungen nicht zu einem Einbruch der Transaktionszahlen auf dem Immobilienmarkt in Deutschland geführt haben, ist aufgrund der gestiegenen Zinsen, der Inflation, des Ausbruchs des Ukrainekriegs und des damit verbundenen anhaltenden Fachkräfte- und Rohstoffmangels ein gewaltiger Umbruch am Immobilienmarkt zu verzeichnen. Während im Jahr 2022 noch keine signifikanten Auswirkungen erkennbar waren, wurden im Jahr 2023 in fast allen Lagen über alle Nutzungsarten hinweg tendenziell gesunkene Preise konstatiert, in guten Lagen weniger signifikant als in den weniger guten Lagen. Signifikant ist hingegen der Einbruch an Transaktionszahlen im Grundstücksverkehr. Sowohl Verkäufer als auch Käufer reagieren zögerlicher, derzeit ist noch nicht abzusehen, wann und auf welchem Niveau sich ein neues Preisgefüge am Immobilienmarkt herausgebildet haben wird. Gleichzeitig sind auch alternative Investitionsformen wieder attraktiver. Zahlten Bauherren vor drei Jahren für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung noch 0,85 Prozent, sind es aktuell durchschnittlich 3-3,5 Prozent im Eigenheimsektor (vgl. Baufinanzierungsportale Interhyp).

6.2. Marktanalyse

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

Die Nachfrage nach Wohnungen ist in Mutterstadt zwar mehr oder weniger konstant, aktuell sind allerdings Einschränkungen im Bereich der Kapitalanleger aufgrund der gestiegenen Zinsen in Verbindung mit gestiegenen Eigenkapitalanforderungen erkennbar. Parallel steigt das Mietpreisniveau aufgrund der hohen Wohnungsnachfrage und den gestiegenen Kreditzinsen, da sich Eigenheime nicht mehr so leicht finanzieren lassen. Der Zinsanstieg von rd. 1% im Jahr 2021 auf beispielsweise 3,5% hat im Rahmen einer Immobilienfinanzierung zur Folge, dass mit der gleichen Kreditrate theoretisch nur noch ein bis zu 40% niedriger Kaufpreis finanziert werden kann.

Die Marktgängigkeit des Wertermittlungsobjekts wird aus den genannten Gründen sowie den Lage- und Objekteigenschaften im Vergleich zu den vergangenen Jahren als noch durchschnittlich eingestuft. Der potentielle Käuferkreis wird dabei sowohl bei Kapitalanlegern als auch bei Eigennutzern gesehen.

7. Wertermittlung

7.1. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) nach § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

7.2. Wertermittlungsverfahren

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

a) Vergleichswertverfahren

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

b) Sachwertverfahren

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 bis 39 ImmoWertV geregelt. Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich dabei aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert (§§ 40 bis 43 ImmoWertV). Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren oder auf Basis von Bodenrichtwerten zu ermitteln. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Normalherstellungskosten gemäß Anlage 4 (zu § 12 (5), Satz 3) unter Berücksichtigung des Regionalfaktors sowie des Alterswertminderungsfaktors ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann nach den durchschnittlichen Herstellungskosten, nach Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung ermittelt werden. Der aus dieser Summe - „vorläufige Sachwerte der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts – gebildete „vorläufige Sachwert des Grundstücks“ (§ 35 (2)) muss dann an die örtlichen Marktverhältnisse angepasst werden.

Wesentlicher Bestandteil des Sachwertverfahrens ist daher die Marktanpassung mit Hilfe des sogenannten Sachwertfaktors. Diese werden von den örtlichen Gutachterausschüssen unter Anwendung bestimmter Modellparameter auf der Grundlage von Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt und veröffentlicht. Sie dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind (vgl. § 21 ImmoWertV). Die Verwendung von Sachwertfaktoren setzt voraus, dass die Modellkonformität gewahrt wird. Zur Ermittlung des objektspezifischen Sachwertfaktors ist der nach § 21 (3) ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung i.S.d. § 9 (1), Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 (1), Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen (vgl. auch Nr. 39.1 bis 39.3 der ImmoWertA 2023). Dem Sachverständigen obliegt es, den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV) auf den vorläufigen Sachwert anzuwenden, die Prüfung einer (erneuten) Marktanpassung (§ 7 (2) u. § 35 (3)) und im Anschluss ggf. vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) zu berücksichtigen.

Das Ergebnis stellt den sogenannten Verfahrenswert dar und wird als „Sachwert des Grundstücks“ bezeichnet. Damit sind das Grundstück inklusive der aufstehenden Gebäude, der Außenanlagen und der fest dazugehörigen Bestandteile gemeint

c) Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt, und zwar aus dem nach den §§ 40 bis 43 ImmoWertV zu ermittelnden Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung maßgebliche Liegenschaftszinssatz gem. § 21 Abs. 2 ImmoWertV zugrunde zu legen.

d) Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

Sie gliedern sich in folgende Verfahrensschritte:

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

- Ermittlung des Verfahrenswerts (unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale).

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

7.3. Wahl des Verfahrens

Die Wertermittlungsverfahren sind gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Dementsprechend und unter Berücksichtigung der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls ist der Verkehrswert von Wohnungs- oder Teileigentum vorrangig mittels Vergleichswertverfahren zu bewerten. Unterstützend oder auch allein (z.B., wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) wird zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertragswertverfahren herangezogen werden. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens führt regelmäßig zu aussagekräftigen Ergebnissen, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Abfrage aus der Kaufpreissammlung lieferte eine Anzahl von 10 Vergleichskaufpreisen von Eigentumswohnungen in Mutterstadt. Da diese teilweise größere Abweichungen in den wertbestimmenden Merkmalen zum Wertermittlungsobjekt aufweisen (z.B. Mikrolage, Baujahr), wird der Vergleichswert zur Plausibilisierung herangezogen. Zur Ableitung des Verkehrswerts wird auf das allgemeine Ertragswertverfahren abgestellt. Hier lassen sich die aktuellen Immobilienmarktentwicklungen bei der Wahl der marktüblichen Miete und eines angemessenen Liegenschaftszinssatzes noch präziser abbilden.

7.4. Vergleichswertverfahren

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

gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV) herangezogen werden.

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

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

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

Seitens des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz wurden nach einer Abfrage aus der Kaufpreissammlung zum 08.05.2024 insgesamt zehn auswertbare Vergleichskauffälle unter Berücksichtigung folgender Selektionskriterien zur Verfügung gestellt.

- Teilmarkt: Wohnungs- und Teileigentum, Weiterverkauf Wohnungseigentum
- Vertragsdatum ab 01.01.2022 bis 16.04.2024
- Baujahre > 1980
- Wohnflächen 70 bis 95 qm
- Räumliche Suche: Gemarkung Mutterstadt

Zu A. Konjunkturelle Anpassung

Grundlage für die Anpassung der Vergleichskaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag bildet der vom Oberen Gutachterausschuss RLP abgeleitete Preisindex für den Weiterverkauf von Wohneigentum.

Zu B. Qualitative Anpassung

Um die Vergleichspreise unter Beachtung des Grundsatzes der Modellkonformität („immer in dem Modell bewerten, in dem die erforderlichen Daten abgeleitet wurden“) an das konkrete Bewertungsobjekt anpassen zu können, werden Anpassungsfaktoren und Umrechnungskoeffizienten zur

Schätzung der Zu- und Abschläge angewandt, insbesondere die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2022 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wegen unterschiedlicher Ausstattungsstandard und Vermietungssituation. Zudem wird eine Anpassung aufgrund abweichender Geschosslagen über entsprechende Umrechnungskoeffizienten gemäß Sprengnetter, Marktdata und Praxishilfen, vorgenommen. Insofern Informationen über Geschosslage, Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard und Vermietungssituation nicht vorlagen, wurde auf eine Anpassung verzichtet.

Zur Auswertung:

Das arithmetische Mittel der zehn Vergleichskaufpreise wurde im Hinblick auf eine statistisch größere Aussagekraft über die Abweichung der 1,5-fachen Standardabweichung bereinigt und auf acht verbleibende Fälle zur endgültigen Ableitung des (vorläufigen) Vergleichswerts reduziert.

Ausgangsdaten Vergleichswertberechnung													
Lage/Quelle (s.u.)	Bew.objekt	V1	V2	V3	V4	V5	V6	V7	V8	V9	V10	V11	V12
Wohnfläche [qm]	84	84,00	84,00	84,00	70,00	81,00	70,00	72,00	70,00	91,00	91,00	91,00	91,00
rel. Kaufpreis [€/qm]		2.631,00	2.631,00	2.535,50	2.471,50	2.382,50	2.543,00	3.083,50	2.785,50	2.867,00	2.867,00	2.867,00	2.867,00
A. Konjunkturelle Anpassung (Häuserpreisindex Stat. Bundesamt)													
Kaufdatum/Stichtag	4/24	6/22	6/22	6/22	8/22	8/22	10/22	1/23	2/23	12/23	11/23	11/23	11/23
Faktor		0,95	0,95	0,95	0,96	0,96	0,97	0,98	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99
Vergleichskaufpreis am Stichtag		2.499,45	2.499,45	2.408,73	2.372,64	2.287,20	2.466,71	3.021,83	2.729,79	2.838,33	2.838,33	2.838,33	2.838,33
B. Qualitative Anpassung (wg. abweichender Grundstücksmerkmale)													
Wohnfläche [qm]	84	84,00	84,00	84,00	70,00	81,00	70,00	72,00	70,00	91,00	91,00	91,00	91,00
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	1.OG	1.OG	EG	1.OG	EG	OG/DG	DG	EG	DG	EG	EG	EG	EG
Faktor		1,00	1,02	1,00	1,02	0,98	0,98	1,00	0,98	1,02	1,02	1,02	1,02
Baujahr	2007	1999	1999	1999	1982	1995	1982	1990	1982	1990	1990	1990	1990
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietungssituation	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet	vermietet						
Faktor		1,00	1,00	1,00	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	1,00	1,00
Ausstattung	mittel	-	-	mittel	gehoben	gehoben							
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,88	0,88
BRW (1.1.22)	330	330	330	330	510	510	510	510	510	510	510	500	500
Faktor		MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm	MD/III/450qm
angep. rel. Vergleichskaufpreis		2499,45	2549,44	2408,73	2250,69	2084,55	2248,16	2810,30	2487,93	2692,44	2692,44	2547,69	2547,69
Ausreißerbeseitigung													
Mittelwert		2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94	2.457,94
Standardabweichung		217,82	217,82	217,82	217,82	217,82	217,82	217,82	217,82	217,82	217,82	217,82	217,82
Auswahlspanne	2.131,21 €/qm	bis	2.784,67 €/qm										
Stichprobe ohne Ausreißer		2499,45	2549,44	2408,73	2250,69		2248,16		2487,93	2692,44		2547,69	2547,69
bereinigter Mittelwert		2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57	2.460,57
Vorl. Vergleichswert		206.688	206.688	206.688	206.688	206.688	206.688	206.688	206.688	206.688	206.688	206.688	206.688

Unter Berücksichtigung der beiden (überdachten und teilweise umbauten Pkw-Abstellplätze (Wertansatz 7.000 €/Stk.) ergibt sich der vorläufige Vergleichswert zu

206.688 € + 2 x 7.000 € = **220.688 €**

7.5. Ertragswertverfahren

7.5.1. Bodenwertanteil

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

Merkmale nach ImmoWertV	Bewertungsgrundstück
Entwicklungszustand (§ 2 (3) Nr. 1)	Baureifes Land (B-Plan, Erschließung gesichert)
Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung (§ 2 (3) Nr. 2)	entsprechend Umgebungsnutzung bzw. BauNVO: Dorfgebiet
wertbeeinflussende Rechte und Belastungen (§ 2 (3) Nr. 12)	keine signifikanten vorhanden
beitragsrechtlicher Zustand (§ 2 (3) Nr. 4)	Erschließungsbeitragsfreiheit nach BauGB und KAG RLP
Lagemerkmale (§ 2 (3) Nr. 5)	Berücksichtigung von Standortstärken und -schwächen, -risiken und -chancen: <ul style="list-style-type: none"> - Verkehrsanbindung - Nachbarschaft - Wohn- und Geschäftslage - Umwelteinflüsse Mittlere Wohnlage in Mutterstadt, überwiegend Wohnnutzungen teilweise Geschäfts-/Gewerbeobjekte entlang der Speyerer Straße als vielbefahrene Durchgangsstraße, entsprechend lagetypische Geräuschimmissionen
weitere Merkmale (§ 2 (3) Nr. 3, 5-11)	<ul style="list-style-type: none"> - Grundstücksgröße 806 qm - Zuschnitt regelmäßig - normaler Baugrund

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz gibt zum Ermittlungsstichtag 01.01.2024 einen zonalen Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsgrundstücks mit folgenden Merkmalen heraus:

BRW [EUR/qm]	Entwicklungs-zustand	Beitrags-zustand	Nutzungsart	Bauweise	Geschoss-zahl	Grundstücks-fläche [qm]
380	Baureifes Land	frei	Dorfgebiet (MD)	Offen	II	450

Aufgrund der deutlich größeren Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks von 806 qm wird in Anlehnung an die örtlichen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz, veröffentlicht im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, ein Abschlag auf den Bodenrichtwert von 5% vorgenommen:

$$380 \text{ €/qm} \times 0,95 = 361 \text{ €/qm}$$

Bei einem Miteigentumsanteil von $105/1.000 \times 806 \text{ qm} = \text{rd. } 84,63 \text{ qm}$ ergibt sich demnach ein anteiliger Bodenwert des gegenständlichen Wohnungseigentums Nr. 3 in Haus 2 gemäß Aufteilungsplan von

Bodenwertanteil MEA Nr. 3	84,63 qm	x	361 €/qm =	30.551 €
Gesamt	84,63 qm			30.551 €

Zur Einordnung des Bodenwerteinflusses:

Bei einer Veränderung des Bodenwerts um +/-20% variiert das Ergebnis des Ertragswertverfahrens aufgrund der vergleichsweise langen Restnutzungsdauer lediglich um < 1%.

7.5.2. Rohertrag (Marktüblich erzielbare Erträge)

Der Rohertrag nach § 31 ImmoWertV umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen – nämlich der Mieten und Pachten – aus dem Grundstück. Es sind hierbei die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich sind. Marktübliche Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge (vgl. § 5, (3) und § 31). Gemäß ImmoWertA 2023 ist bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen zu unterscheiden. (31.2 b)).

Da für die Gemeinde Mutterstadt kein eigener Mietspiegel (einfach oder qualifiziert) vorliegt, wird hilfsweise auf den qualifizierten Ludwigshafener Mietspiegel 2023 für frei finanzierte Wohnungen abgestellt. In Abhängigkeit des Baujahrs, der Wohnungsgröße sowie der Lage- und Objekteigenschaften wurde daraus überschlägig eine örtübliche Vergleichsmiete von ca. 8,35 €/qm abgeleitet. Unter Berücksichtigung des bestehenden Mietverhältnisses wird im vorliegenden Fall eine marktüblich erzielbare Miete von 8,35 €/qm Wfl. in das Ertragswertverfahren eingebracht. Die Pkw-

Stellplätze im Erdgeschoss werden unter Berücksichtigung des vorhandenen Stellplatzangebots im öffentlichen Straßenraum mit einer marktüblichen Miete von 60 € pro Stück und Monat berücksichtigt. Der Rohertrag ergibt sich demnach zu

Bez.	Nutzung	Wfl.	Miete pro qm	Miete gesamt
WEG-Nr. 3	Wohnen	84 qm	8,35 €/qm	701,40 €
Pkw-Stpl. Nr. 3	Stellplatz	1 Stk.	60,00 €/Stk.	60,00 €
Pkw-Stpl. Nr. 4	Stellplatz	1 Stk.	60,00 €/Stk.	60,00 €
Gesamt				821,40 €

damit jährlich

$$821,40 \text{ €} \times 12 = 9.857 \text{ €}$$

7.5.3. Bewirtschaftungskosten

Der Reinertrag ergibt sich sodann aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag abzüglich der nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten. Als Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 32 ImmoWertV sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind, im Einzelnen:

- die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;
- die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;
- das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;
- die Betriebskosten im Sinne des § 556 Absatz 1 Satz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs, also die nicht auf die Mieter umlegbaren Betriebskosten (vgl. § 32, Absatz 1 bis 4).

Die vom Vermieter zu tragenden nicht umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/qm Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Zur Wahrung der Modellkonformität sind bei der Wertermittlung dieselben Bewirtschaftungskosten anzusetzen, die der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zugrunde lagen (vgl. § 12 Absatz 5 Satz 2 und § 21). Bei erheblichen Abweichungen der tatsächlichen Bewirtschaftungskosten von den üblichen Bewirtschaftungskosten ist ein bestehender Werteinfluss als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (vgl. auch § 8 Absatz 3 Satz 1).

Im vorliegenden Fall werden folgende Ansätze pro Jahr in Anlehnung an Anlage 3 ImmoWertV i.V.m. dem örtlichen Modell zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze als marktgerecht in die Wertermittlung eingebracht:

Verwaltungskosten Eigentumswohnung:	420 €/Stk.
Verwaltungskosten Stellplätze:	46 €/Stk.
Instandhaltungskosten Eigentumswohnung:	13,80 €/qm Wfl.
Instandhaltungskosten Stellplätze:	104 €/Stk.
Mietausfallwagnis:	2% des Jahresrohertrags

7.5.4. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND, § 4 (2) und § 12 (5) ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann; im Unterschied dazu kann die technische Standdauer unter Umständen wesentlich länger sein. Zur Sicherstellung der Modellkonformität (§ 10 (1) ImmoWertV) ist bei der Wertermittlung dieselbe Gesamtnutzungsdauer zugrunde zu legen, die auch der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lag (vgl. § 12 (5) Satz 1). Die ImmoWertV 2021 enthält in Anlage 1 Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, die nach einer Übergangsfrist (bis Ende 2024) bei Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde zu legen sind.

Im hier vorliegenden Fall wird die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes mit **80 Jahren** für das zu bewertende Mehrfamilienhaus zum Ansatz gebracht. Dies entspricht auch dem Modell des GAA Rheinland für die Ableitung der Liegenschaftszinssätze .

7.5.5. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer (RND, § 4 (3) und § 12 (5) ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig. Als Restnutzungsdauer ist zunächst die Differenz aus üblicher

Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Unter Modernisierungen sind dabei Maßnahmen zu verstehen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse und/ oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken. Anlage 2 der ImmoWertV enthält ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer, das im Rahmen der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei Modernisierungen von Wohngebäuden anzuwenden ist. Es kann bei der Modernisierung von Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäuden entsprechende Anwendung finden. Das Modell soll einer nachvollziehbaren Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen dienen. Die Modernisierungspunkte können dabei entweder aufgrund einer Punktevergabe für durchgeführte Maßnahmen oder aufgrund einer Zuordnung zu einem Modernisierungsgrad ermittelt werden.

Bei dem zu bewertenden Wohnungseigentum wird aufgrund des überwiegend baualtersgerechten Zustands auf die rechnerische Restnutzungsdauer von $2007 + 80 - 2024 = 63 \text{ Jahren}$ abgestellt.

7.5.6. Liegenschaftszinssatz

Der gesamte Reinertrag des Bewertungsobjektes ist um den Betrag zu vermindern, der sich durch angemessene Verzinsung des Bodenwertanteils ergibt. Der Verzinsung ist der für die Kapitalisierung maßgebende Liegenschaftszinssatz zu Grunde zu legen. Die Liegenschaftszinssätze sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Die so ermittelten Liegenschaftszinssätze müssen auf ihre Eignung geprüft und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes angepasst werden (vgl. § 33 und § 9, (1), Satz 2 und 3). Dabei ist darauf zu achten, ob es wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale gibt, die nicht vom modellkonform verwendeten und objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz erfasst sind, welche demnach als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) zu berücksichtigen sind.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz nach § 33 ImmoWertV stellt den Marktangepassungsfaktor des Ertragswertverfahrens dar; er wird i.d.R. auf der Grundlage eines vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten geeigneten Liegenschaftszinssatzes durch den Sachverständigen unter Hinzuziehung der in der Fachliteratur veröffentlichten Hinweise sowie eigener Ableitungen bezogen auf die objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes bestimmt und

angesetzt. Dabei darf er nur auf solche Wertanteile angewandt werden, die auch der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes (§ 21, (2)) zugrunde lagen. Andere Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen (ImmoWertA 33.3).

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 wurden Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum zum Stichtag 01.01.2022 in Abhängigkeit der relativen Restnutzungsdauer und Wohnfläche veröffentlicht, was im vorliegenden Fall zu einem durchschnittlichen Ansatz von 2,8% führt (vermietet). Aktuellere Auswertungen der Kauffälle zeigen eine Stagnation der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in der zweiten Jahreshälfte 2022 und einen Preisrückgang im Jahr 2023. Erste Auswertungen für den Teilmarkt der Ein-/Zweifamilienhäuser liefern Erkenntnisse über Aufschläge auf Liegenschaftszinssätze in vergleichbaren Lagen von rd. 0,4 (zum Stichtag 01.01.2023).

Allgemein folgt der Liegenschaftszinssatz dem Grundsatz:

- Je niedriger das wirtschaftliche Risiko einer Immobilie, desto geringer der Zinssatz bzw.
- je größer das wirtschaftliche Risiko, desto höher der Zinssatz.

Wohnnutzungen weisen dabei in der Regel geringere wirtschaftliche Risiken auf als gewerbliche Nutzungen. Die nachfolgende Tabelle ermöglicht eine objektabhängige Berücksichtigung einzelner Einflussfaktoren. **Den lageabhängigen Kriterien ist dabei das höchste Gewicht einzuräumen.** Insbesondere ist zwischen städtischem und ländlichem Gebiet zu unterscheiden und die örtliche Bevölkerungsentwicklung und Nachfragesituation zu beachten.

Liegenschaftszinssatz	
Abschlag	Aufschlag
Immobilie mit Wohnnutzung	
<ul style="list-style-type: none"> • Gute Wohnlage mit hoher Nachfrage + • Aufwendige Ausstattung • Eigennutzung oder bezugsfrei • Variable Nutzungsmöglichkeiten • Wenige Wohneinheiten im Haus + 	<ul style="list-style-type: none"> • Mäßige Wohnlage mit geringer Nachfrage • Modernisierungsbedarf • Nutzung als Kapitalanlage (vermietet) - • Sehr individuelle Ausführung • Viele Wohneinheiten im Haus

Unter Berücksichtigung der Lage- und Objekteigenschaften, der aktuellen Immobilienmarktlage und der Vermietungssituation wird im vorliegenden Fall ein Ansatz von **3,25%** gewählt.

7.5.7. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Gewählte Wertermittlungsparameter				
Liegenschaftszins		3,25%		
Restnutzungsdauer		63 Jahre		
Barwertfaktor zur Kapitalisierung		26,67		
Bodenwert		30.551 €		
davon Bodenwertverzinsung		30.551 €		
Jahresrohertrag				9.857 €
Bewirtschaftungskosten und Jahresreinertrag				
Verwaltungskosten Wohnen	1 Stk. x	420 €/Stk.	=	420 €
Verwaltungskosten Stellplätze	2 Stk. x	46 €/Stk.	=	92 €
Instandhaltungskosten Wohnen	84 qm x	13,80 €/qm	=	1.159 €
Instandhaltungskosten Stellplätze	2 Stk. x	104 €/Stk.	=	208 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2% des Jahresrohertrags		=	197 €
Summe Bewirtschaftungskosten				2.076 €
Jahresreinertrag				7.781 €
Verzinsungsbetrag des Bodens	3,25%	x 30.551 €	-	993 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen				6.788 €
Kapitalisierung				
Ertragswert der baulichen Anlagen	26,67	x 6.788 €	=	181.036 €
Bodenwert			+	30.551 €
Vorläufiger Ertragswert				211.587 €

Mit einer Abweichung zum vorläufigen Vergleichswert (vgl. S. 28: 220.688 €) von rd. 4% werden damit die gewählten Wertermittlungsparameter vor dem Hintergrund der Unschärfe des Immobilienmarktes hinreichend plausibilisiert.

7.6. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und 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 Werteeinfluss beimisst. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Im vorliegenden Fall sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

8. Verkehrswert

Die angewandten Wertermittlungsverfahren liefern zusammenfassend folgende Ergebnisse:

Vergleichswert	221.000 €
Ertragswert	212.000 €

Unter Berücksichtigung aller bekannten wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert des Wertermittlungsobjekts, bestehend aus dem 105/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 67112 Mutterstadt, Speyerer Straße 26 A, 26 B, 26 C, Gemarkung Mutterstadt Flurstücke 581/1 und 581/2 verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Haus 2 Nr. 3 laut Aufteilungsplan sowie dem Sondernutzungsrecht an den zwei PKW-Abstellplätzen und den zwei Abstellräumen Nr. 3 und 4 zum Wertermittlungstichtag 16.04.2024 ermittelt zu

rd. 212.000 €

(in Worten: zweihundertzwölftausend Euro)

Dieses Gutachten ist nur mit der Originalunterschrift gültig. Die der/dem Sachverständigen überlassenen Materialien und eine Ausfertigung dieses Gutachtens werden in ihrem/seinem Büro archiviert. Die Aufbewahrungsfrist beträgt 10 Jahre. Die Sachverständige erklärt, dass sie dieses Gutachten in ihrer Verantwortung, frei von jeder Bindung, ohne persönliches Interesse am Ergebnis und ohne die Verfolgung von wirtschaftlichen Interessen Dritter oder im Auftrag Dritter erstellt hat. Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann. Die Sachverständige erklärt, dass das Gutachten ohne die Mitwirkung Dritter erstellt wurde.

9. Schlussformel

Dieses Gutachten/ diese Wert- und Investitionseinschätzung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Die Verwendung über den angegebenen Zweck hinaus, Vervielfältigung der mit Stempel und persönlicher Unterschrift versehenen Handexemplare oder Veröffentlichung, gleich welcher Art, auch von Auflistungen, Berechnungen oder sonstigen Einzelheiten ist, außer bei gesetzlicher Auskunftspflicht, nur mit schriftlicher Genehmigung durch die Verfasserin gestattet und ist zusätzlich zu honorieren. Die Vervielfältigung, Verwendung oder Verwertung des Gutachtens/ der gestempelten, unterschriebenen Handexemplare durch Dritte ist ebenfalls nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Auf das Urheberrecht der Autorin sowie auf den ausdrücklichen Haftungsausschluss bzgl. der vorstehenden Hinweise, Angaben und der daraus gezogenen eigenen Schlussfolgerungen wird ausdrücklich hingewiesen!

Mannheim, den 03.06.2024



Vermessungsassessorin
Diplom-Ingenieurin Kristina Wulf (MRICS)

10. Anlagenverzeichnis

- Anlage 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen
- Anlage 2: Lage des Wertermittlungsobjektes
- Anlage 3: Flurkarte
- Anlage 4: Auszug Aufteilungsplan
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag
- Anlage 6: Auszug Energieausweis
- Anlage 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjektes

ANLAGE 1: Weitere Grundlagen und einschränkende Bedingungen zum Wertgutachten

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

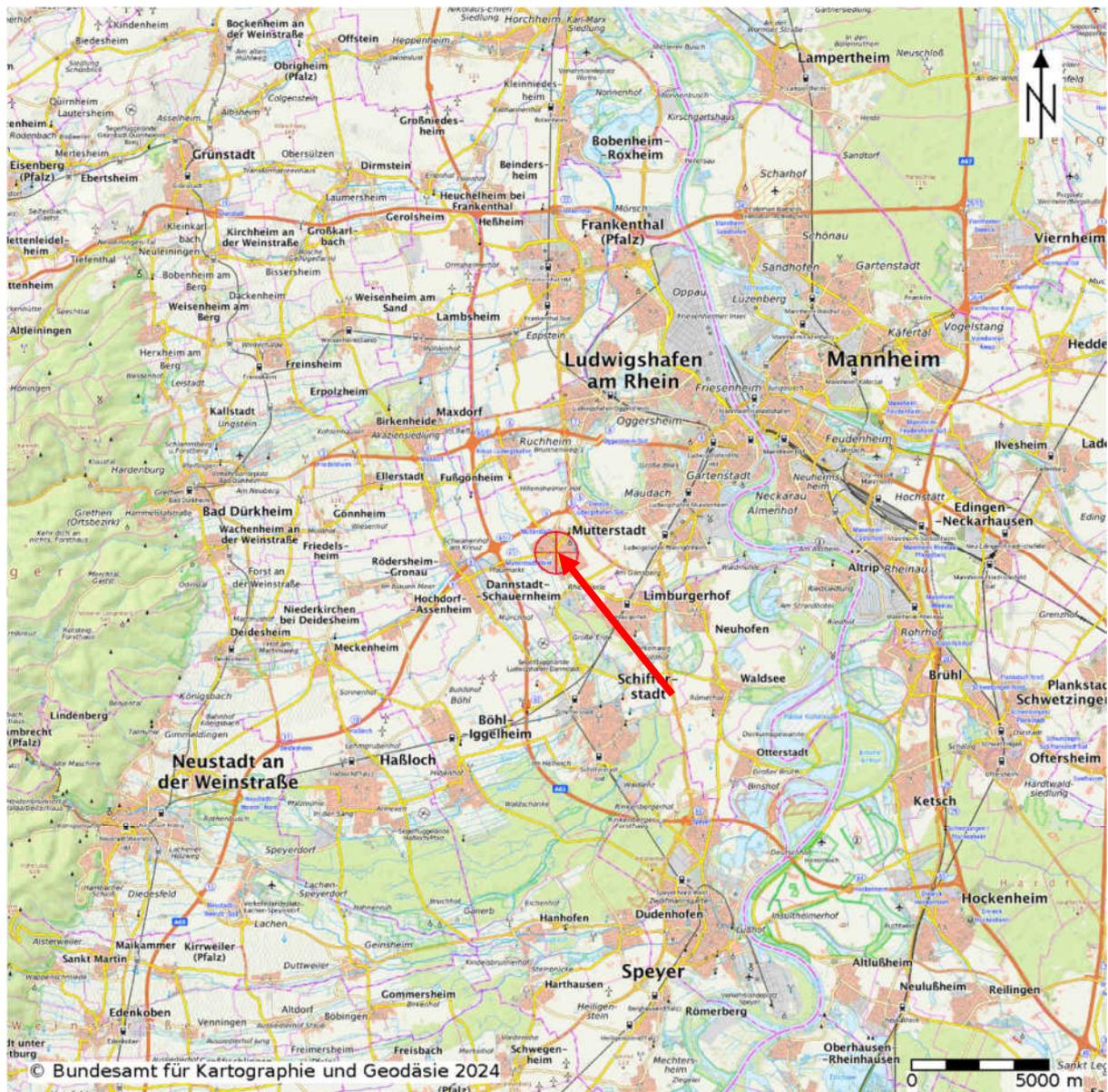
Es wird an dieser Stelle ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten gemachten Angaben zu den Grundbüchern nur nachrichtlich aus dem Grundbuch übernommen wurden und keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Ebenso wird eine wortwörtliche Übereinstimmung mit den Grundbüchern nicht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

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

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

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

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

ANLAGE 2: Lage des Wertermittlungsobjekts

Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2. 0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdfwww.bkg.bund.de

Aktualität:

25.03.2024

Maßstab:

1:250.000



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2024

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

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

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf

www.bkg.bund.de

Aktualität:

13.05.2024

Maßstab:

1:20.000

ANLAGE 4: Auszug Aufteilungsplan

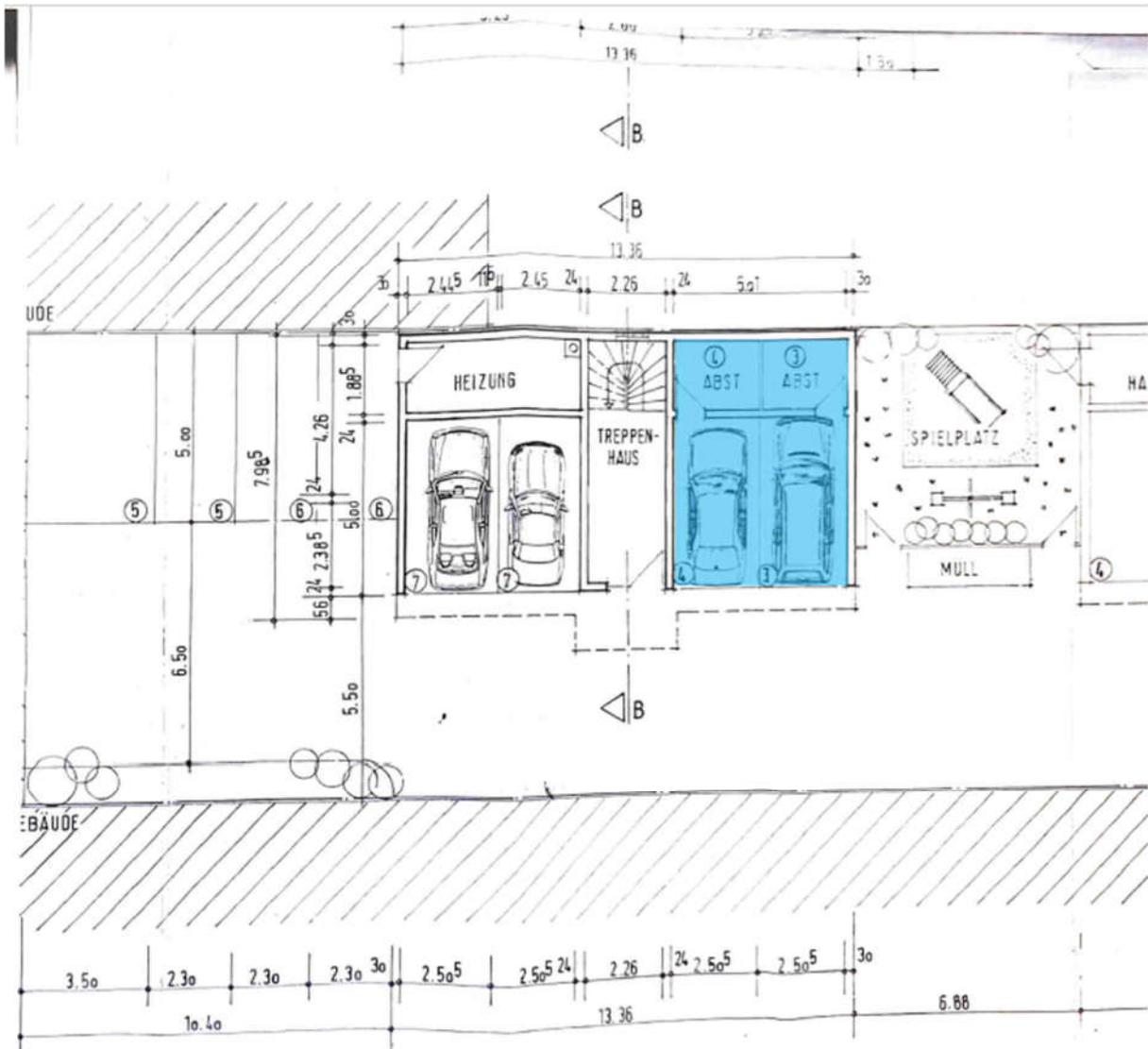


Abbildung 1: Grundriss EG mit Pkw-Abstellplätzen und Abstellräumen Nr. 3 und 4

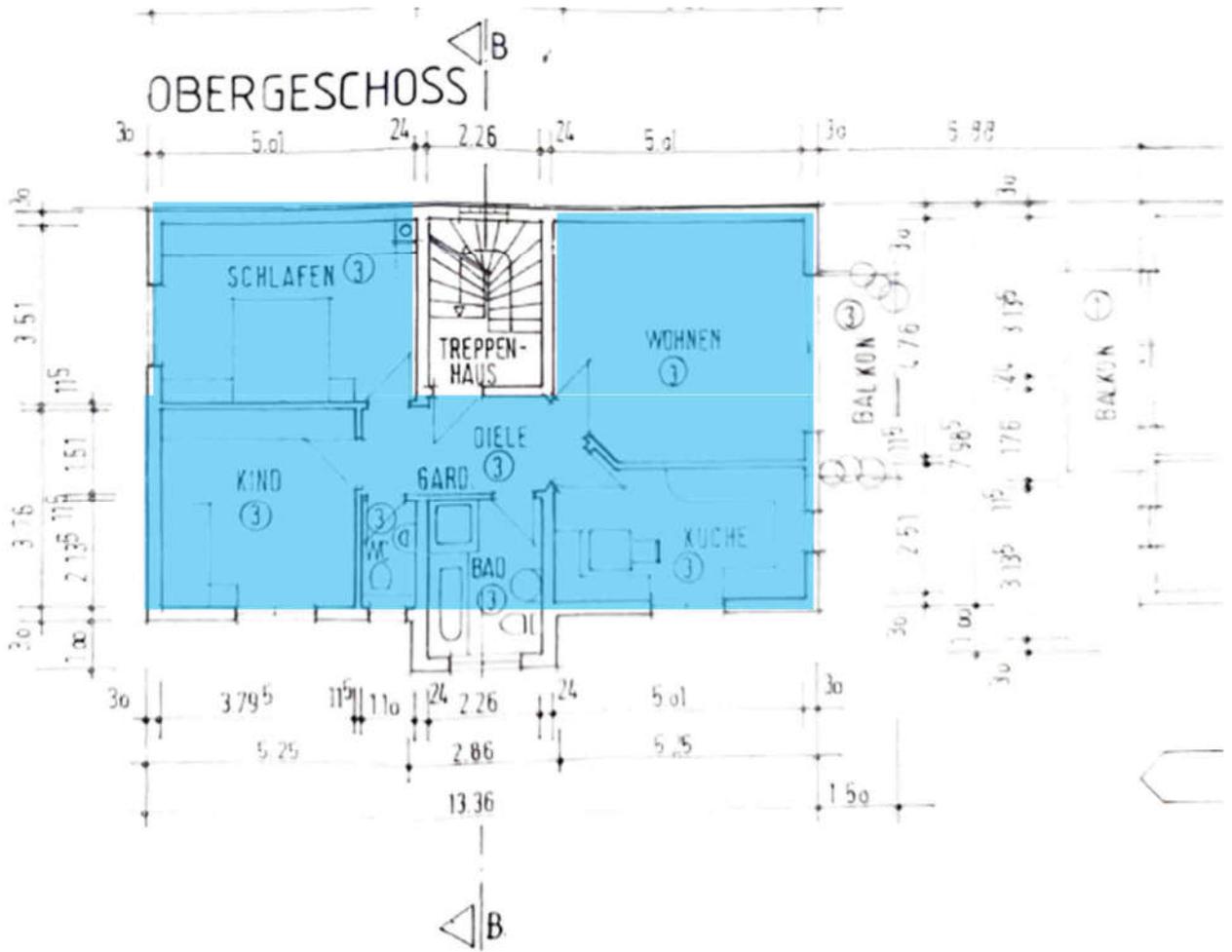


Abbildung 2: Grundriss OG mit Wohnungseigentum Nr. 3

ANLAGE 5: Wohnflächenberechnung zum Bauantrag**ERMITTLUNG DER WOHNFLÄCHE****Wohnung 1 im Obergeschoss**

Diele	1,76 m x 2,26 m + 1,55 m x 1,34 m + 1,76 m x $\frac{1,10 \text{ m}}{2}$	x 0,97 =	6,82 qm	
Küche	2,51 m x 5,01 m - $\frac{0,60 \text{ m} \times 0,60 \text{ m}}{2}$ + $\frac{0,60 \text{ m} \times 0,60 \text{ m}}{2}$	x 0,97 =	12,20 qm	
Wohnen	4,76 m x 5,01 m - 0,45 m x 0,45 m - $\frac{1,40 \text{ m} \times 1,40 \text{ m}}{2}$	x 0,97 =	21,99 qm	
Balkon	1,50 m x 4,00 m x 1/2	=	3,00 qm	
Schlafen	3,51 m x 5,01 m	x 0,97 =	17,06 qm	
Kind	3,76 m x 3,795 m	x 0,97 =	13,84 qm	
WC	1,10 m x 2,135 m	x 0,97 =	2,28 qm	
Bad	2,26 m x 3,135 m	x 0,97 =	<u>6,87 qm</u>	84,06 qm
			<u>84,06 qm</u>	
Wohnfläche Wohnung 1 Insg.				
Abstellraum im Erdgeschoss:		=	4,62 qm	
2,45 m x 1,885 m				

Abbildung 3: Auszug Bauakte

ANLAGE 6: Auszug Energieausweis**ENERGIEAUSWEIS** für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Gültig bis: 20.07.2031

Registriernummer: RP-2021-003734874

1

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus / freistehend		
Adresse	Speyerer Str. 26/a/b, 67112 Mutterstadt		
Gebäudeteil ¹	ganzes Gebäude		
Baujahr Gebäude ²	2010		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{2, 3}	2010		
Anzahl der Wohnungen	7		
Gebäudenutzfläche (A _W)	914 m ²	■ nach § 82 GEG aus der Wohnfläche ermittelt	
Wesentliche Energieträger für Heizung ²	Erdgas H		
Wesentliche Energieträger für Warmwasser ²	Erdgas H		
Erneuerbare Energien	Art: keine	Verwendung: keine	
Art der Lüftung ²	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Art der Kühlung ²	<input type="checkbox"/> Passive Kühlung <input type="checkbox"/> Gelieferte Kälte <input type="checkbox"/> Kühlung aus Strom <input type="checkbox"/> Kühlung aus Wärme		
Inspektionspflichtige Klimaanlage ⁴	Anzahl: 0	Nächstes Fälligkeitsdatum der Inspektion:	
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Vermietung/Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung/Erweiterung) <input checked="" type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)		

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (**Erläuterungen – siehe Seite 5**). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.
- Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

- Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller (mit Anschrift und Berufsbezeichnung)

Dipl. Ing. (FH) Andrea Häffner, EnergieEffizienzExperte
 Elfenstr. 1
 68169 Mannheim

Unterschrift des Ausstellers



Ausstellungsdatum 20.07.2021

¹nur im Fall des § 79 Absatz 2 Satz 2 GEG einzutragen²Mehrfachangaben möglich³bei Wärmenetzen Baujahr der Übergabestation⁴Klimaanlagen oder kombinierte Lüftungs- und Klimaanlage im Sinne des § 74 GEG

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. des Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 08.08.2020

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: **RP-2021-003734874**

3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 28,1 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
114,6 kWh/(m²·a)



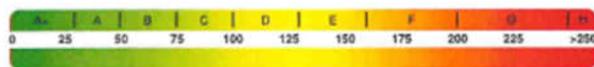
127,3 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) **114,6 kWh/(m²·a)**

Verbrauchserfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ¹	Primär-energie-faktor	Energie-verbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2017	31.12.2017	Strom	1,800	1.400	0	1.400	1,20
01.01.2018	31.12.2018	Strom	1,800	1.350	0	1.350	1,33
01.01.2019	31.12.2019	Strom	1,800	1.380	0	1.380	1,26
01.01.2017	31.12.2017	Erdgas H	1,100	91.872	24.384	67.488	1,20
01.01.2018	31.12.2018	Erdgas H	1,100	81.882	24.384	57.498	1,33
01.01.2019	31.12.2019	Erdgas H	1,100	86.640	24.384	62.256	1,26

Vergleichswerte Endenergie²



- Einfamilienhaus 40
- MFH Neubau
- EFH Neubau
- EFH energetisch gut modernisiert
- Durchschnitt Wohngebäudebestand
- MFH energetisch nicht wesentlich modernisiert
- EFH energetisch nicht wesentlich modernisiert

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 bis 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_N) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ gegebenenfalls auch Leerstandszuschläge, Warmwasser- oder Kühlpauschale in kWh

² EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

ANLAGE 7: Aufnahmen des Wertermittlungsobjekts



Aufnahme 1: Hauseingang Nr. 26 B und Stellplätze Nr. 3 und 4 (SNR)



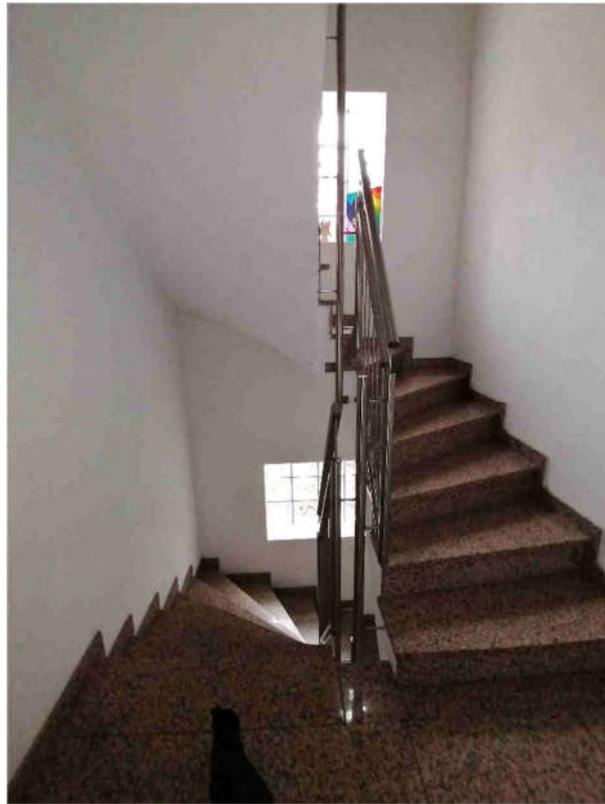
Aufnahme 2: Westansicht



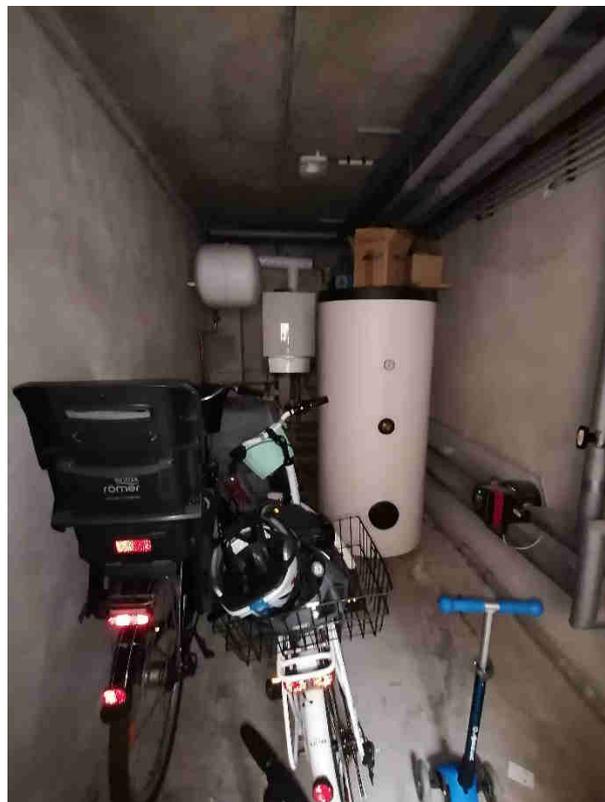
Aufnahme 3: Hofzufahrt



Aufnahme 4: Ansicht von der Speyerer Straße



Aufnahme 5: Geschosstreppe Haus Nr. 26 B (Haus 2)



Aufnahme 6: Heizungsraum Haus 2



Aufnahme 7: Risse in der Fassade

4. Innenaufnahmen



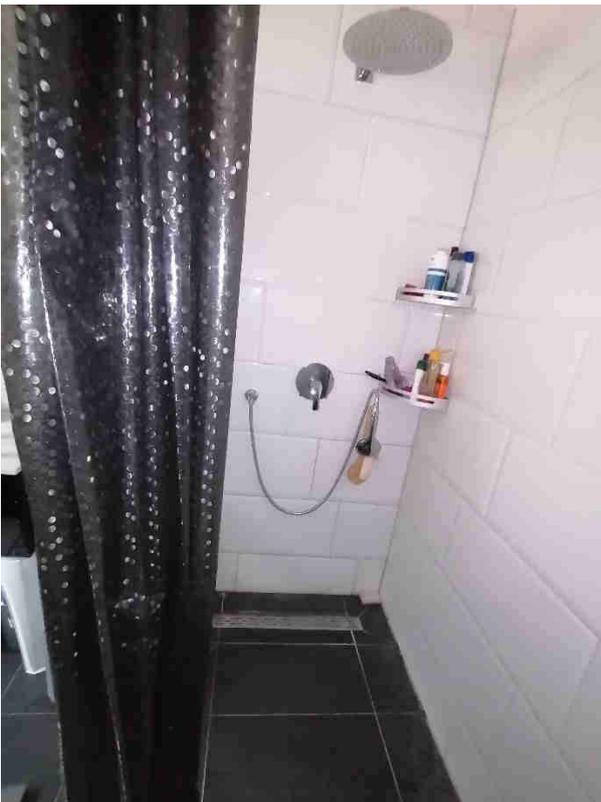
Aufnahme 1: Sicherungskasten Wohnung



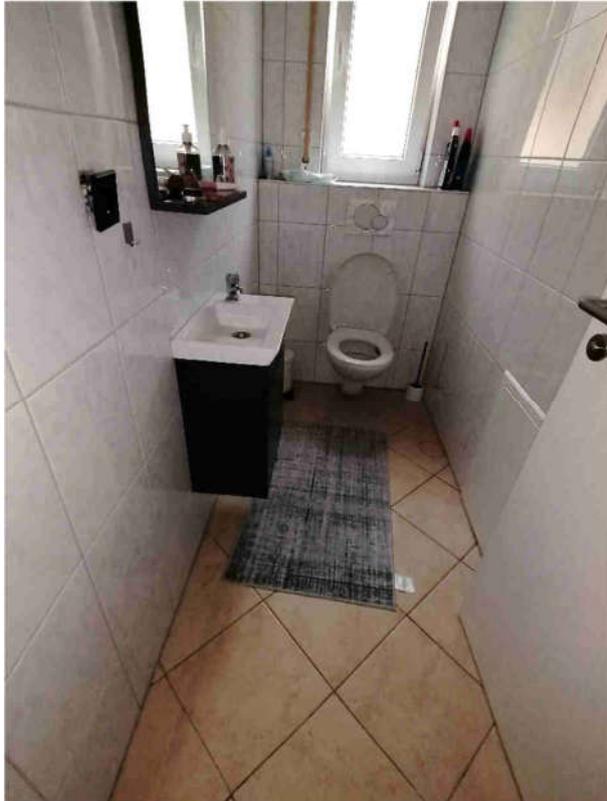
Aufnahme 2: Balkon zur Wohnung



Aufnahme 3: Wohnzimmer



Aufnahme 4: Dusche



Aufnahme 5: WC



Aufnahme 6: Wohnungseingangstür mit Gegensprechanlage