

# GUTACHTEN

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

Gemarkung Altrip, Flurstück Nr. **2293/16** bebaut mit einem **Wohnhaus**

**Friedenstraße 23 in 67122 Altrip**

Grundstücksbescrieb lt. amtlichen Lageplan + postalische Anschrift: **Friedensstraße 25**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**

Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

**AZ: 3 K 81/23**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

22. Mai 2024

Wertermittlungstichtag:

**22. Mai 2024**

Qualitätsstichtag:

22. Mai 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Altrip Blatt **3622**, BV Nr. **1**

Gemarkung Altrip, Flurstück Nr. **2293/16**

Friedenstraße 23, Hof- und Gebäudefläche **147 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **22.05.2024** ermittelt mit rd.

## 146.000,00 EUR

(i. W.: Einhundertsechszundvierzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 26 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.

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

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	7
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>11</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	11
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Sachwertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	14
4.3.3 Sachwertberechnung	19
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>20</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>21</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

---

## Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
Anlage 2	Objektfotos vom 22.05.2024 (6 Aufnahmen)	23
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	24
Anlage 4	Altlastenauskunft	25

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	<b>3 K 81/23</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Altrip, Flurstück Nr. <b>2293/16</b> , <b>147 m<sup>2</sup></b> Hof- und Gebäudefläche, Friedenstraße 23
Grundbuch:	Grundbuch von Altrip Blatt <b>3622</b> , BV Nr. <b>1</b>
Ortsbesichtigung:	22. Mai 2024
Wertermittlungstichtag:	<b>22. Mai 2024</b>
Qualitätstichtag:	22. Mai 2024
Mieter/Nutzer:	Eigennutzung durch den Schuldner
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich
<b><u>Hinweise:</u></b>	<b>Bei der Verbandsgemeinde Rheinauen und beim Kreisarchiv des Rhein-Pfalz-Kreises in Ludwigshafen liegen <u>keine</u> Bauunterlagen zum Objekt vor. Vom Gläubiger konnten ebenfalls keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, hinsichtlich Nutzung, Ausstattung, Zustand und Bewohn-/Nutzbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen.</b> <b>Der Beschrieb im amtlichen Liegenschaftskataster sowie die postalische Anschrift des zu bewertenden Grundstücks Flurstücks Nr. 2293/16 lautet <u>Friedensstraße 25</u> und weicht damit vom Grundbucheintrag <u>Friedenstraße 23</u> ab.</b>

Mit Schreiben vom 24.04.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 22.05.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Flst. Nr. 2293/16, Friedenstraße 23 in 67122 Altrip wurden am **22.05.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Das Objekt konnte nur von der Straße aus, sehr eingeschränkt besichtigt werden.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 2**).

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

### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 19.03.2024 und Anschreiben vom 28.03.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 22.05.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Altrip Blatt 3622, amtlicher Ausdruck vom 20.11.2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 22. Mai 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde **Altrip**. Altrip liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz und gehört zum Rhein-Pfalz-Kreis, Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz. Altrip gehört der Verbandsgemeinde Rheinauen an, hat etwa 7.800 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 1.230 ha (davon 61 ha Wald). Zuständiges Grundbuchamt ist Ludwigshafen am Rhein, Amtsgerichtsbezirk Ludwigshafen am Rhein.

Die Gemeinde Altrip liegt als östlichste Gemeinde von Rheinland-Pfalz am Westufer des Rheins, unweit südöstlich von Ludwigshafen gegenüber dem rechtsrheinischen Mannheim.

Der Rhein umfließt den Ort in einer Schleife im Süden, Osten und Norden. Im Norden und Süden treten die abgeschnürten Altrheinarme bis an den Ort heran. Der Westen ist geprägt von einer zum Teil verlandeten Altrheinschlinge, der so genannten „Blauen Adria“. Entlang des Rheins erstrecken sich Auwälder. Die Hälfte der Gemarkungsfläche wird von Gewässern, Ödland und Forst eingenommen.

Als Gegengewicht zu den industriellen Ballungsräumen kommt der Gemeinde aufgrund des guten Wohn- und Freizeitwertes mit erhöhtem Wasser und Grünflächenanteil eine wachsende Bedeutung als beliebter Wohnstandort zu. Altrip verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen des Einzelhandels zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung. In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen in den Nachbarorten, z. B. Limburgerhof, Ludwigshafen und Mannheim.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als mäßig anzusehen. Von Altrip führt eine Rheinfähre nach Mannheim.

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich von Altrip. Bis zur Ortsmitte sind es etwa 300 m.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Friedensstraße. Es handelt sich um eine gering befahrene Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt als **Eckgrundstück** auf der östlichen Straßenseite der Friedensstraße und nördlich der Wilhelmstraße. Die Umgebungsbebauung ist mit Wohngebäuden bebaut, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bietet die Rheinfähre (Entfernung ca. 1,0 km) sowie eine regionale Buslinie. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Rheingönheimer Straße in fußläufiger Entfernung. Der nächste Regionalbahnanschluss ist auf der anderen Rheinseite in Mannheim-Rheinau in ca. 6,0 km Entfernung erreichbar.

## 2.2. Gestalt und Form

Das **147 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **2293/16** ist etwa trapezförmig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die an der Friedensstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 12,00 m, die rückwärtige Grundstücksbreite beträgt ca. 12,80 m, die mittlere Grundstückstiefe beträgt ca. 12,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem, in dreiseitiger Grenzbebauung errichteten **Wohnhaus** bebaut, bestehend aus **Haupthaus** und **Seitenanbau**. Das Haupthaus besteht aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss. Der Seitenanbau ist eingeschossig mit flachem Pultdachabschluss.

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

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

## 2.4 Erschließungszustand

Nach Auskunft der örtlichen Versorgungsträger entspricht die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Im Folgenden wird davon ausgegangen, dass für das Bewertungsobjekt nach derzeitiger Sach- und Rechtslage die Herstellung der bestehenden Erschließungsanlagen erfolgte und keine Erschließungsbeiträge mehr zu entrichten sind.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Der Grundwasserstand in Altrip ist aufgrund der Rheinnähe verhältnismäßig hoch.

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Altrip Nr. 3622** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Der in Abteilung II unter lfd. Nr. 1 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk beeinflusst in der Regel nicht den Wert des Grundstücks.

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

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Kreisverwaltung Rheinland-Pfalz-Kreis (24.05.2024, ) besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsstelle Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 04.06.2024 besteht kein Eintrag im Altlastablagekataster (vgl. **Anlage 4**).

Sonstiges: Das Flurstück Nr. 2293/31 befindet sich nach der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz in einem durch den Rheindamm geschützten Bereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und ist von einem HQextrem betroffen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden.

### 2.5.4 Denkmalschutz

Aufgrund des unterstellten Gebäudebaujahres, der Gebäudeart und Bauweise wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

### 2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht

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

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sonstige Informationen nicht vorliegen, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### 2.5.6 Entwicklungszustand

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem, in dreiseitiger Grenzbebauung errichteten **Wohnhaus** bebaut, bestehend aus **Haupthaus** und **Seitenanbau**. Das Haupthaus besteht aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG), Obergeschoss (OG) und Dachgeschoss (DG). Der Seitenanbau ist eingeschossig mit flachem Pultdachabschluss.

Vom Gebäudecharakter handelt es sich vermutlich um ein Ein- bzw. Zweifamilienhaus.

Unter Berücksichtigung aller der Unterzeichnerin bekannt gewordenen Gegebenheiten wird für die Bewertung unterstellt, dass das Haupthaus voll unterkellert ist, Erd- und Obergeschoss zu Wohnzwecken genutzt werden und das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist. Für den Seitenanbau wird unterstellt, dass er nicht unterkellert ist und das Erdgeschoss zu einfachen Lagerzwecken genutzt wird.

Über das Baujahr bestehen keine Erkenntnisse. Augenscheinlich handelt es sich um einen Altbau, der vermutlich um etwa **1950** errichtet worden ist. Zur Raumaufteilung können keine Angaben gemacht werden.

##### Haupthaus

KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG, Außenabmessungen lt. amtlichen Lageplan: Breite 7,78 m, Länge 12,46 m, Bruttogrundfläche rd. 97,00 m<sup>2</sup> x 2 Geschosse = rd. 194,00 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche EG + OG x Faktor 0,75 (Wände, Treppe etc.) = ca. **146,00 m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

##### Seitenanbau

EG, Außenabmessungen lt. amtlichen Lageplan: Breite 4,80 m, Länge 3,42 m, Bruttogrundfläche rd. 16,40 m<sup>2</sup> x Faktor 0,85 (Wände etc.) = ca. **14,00 m<sup>2</sup>** Nutzfläche.



### 3.3 Ausführung und Ausstattung

<b><u>Wohnhaus</u></b>	nach äußerem Anschein und baujahrtypischer Bauweise
Fundamente:	Streifenfundamente und Bodenplatte Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecke über KG, ansonsten Massiv- oder Holzbalkendecken
Fassade:	mittelgrober Rauputz mit hellem Anstrich, Sockel farbig abgesetzt
Dach:	Sattel- bzw. Zeltdach, Holzkonstruktion, Eindeckung aus Dachziegeln, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Türen:	Hauszugangstür aus Holz mit Glaseinsätzen
Fenster:	isolierverglaste Kunststoff- oder Holzfenster, tlw. Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	gem. Angabe des zuständigen Schornsteinfegermeisters: 3 Einzelfeuerstätten (Holz/Kohle, 1 x EG, 2 x OG), mindestens 40 – 50 Jahre alt)
Warmwasseraufbereitung:	verm. Elektroboiler
Besondere Bauteile:	Zwerchgiebel

#### Ausbau

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht zugänglich war. Zum Innenausbau können somit keine Angaben gemacht werden. Ausgehend vom äußerlich erkennbaren Zustand des Gebäudes wird für die Bewertung eine einfache, im Wesentlichen baujahrgemäße Ausstattung unterstellt.

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser/Abwasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Hoffläche befestigt, Einfriedungen.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Die von der Straße einsehbaren Bauteile weisen deutliche Mängel und Schäden, bedingt durch Alterung und vernachlässigte laufende Instandhaltung, auf (größere Putzschäden Fassadenbereich, äußere Holzbauteile Witterungsschäden, Mängel an Rinnen/Fallrohren, Feuchtigkeit am Gebäudesockel).

Es besteht keine Kenntnis zu Grundrissaufteilung sowie Zustand und Sanierungs-/Modernisierungsgrad der Innenausstattung. Ausgehend vom äußeren Gesamteindruck wird eine einfache, im Wesentlichen baujahrgemäße Ausstattung mit erhöhtem Modernisierungs-/Sanierungsstau unterstellt. Es ist davon auszugehen, dass Schall- und Wärmeschutz nicht heutigen Anforderungen entsprechen.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis im Sinne des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) vorliegt.

Die Außenanlagen wirken ungepflegt, das Einfriedungstor weist Rostschäden auf, im Hof lagert Müll und Unrat.

Für diese Bewertung werden Investitionen für Sanierungs-/Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen zur Herstellung einer adäquaten, nachhaltigen Nutzbarkeit im Verhältnis zur angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer wie folgt unterstellt:

146 m <sup>2</sup> WF x 1.140 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche <sup>1)</sup>	=	166.440 EUR	
Beseitigung Fassadenschäden	+	20.000 EUR	
Instandsetzung Seitenanbau	+	5.000 EUR	
Instandsetzung Außenanlagen	+	<u>1.500 EUR</u>	
		192.940 EUR	rd. <b><u>193.000 EUR</u></b>

<sup>1)</sup> In Anlehnung an *Sprengnetter Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Band III, Kapitel 3.02.2* Pauschalsätze für Ein-/Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit von Modernisierungspunkten nach der Punktrasmethode der ImmoWertV, Anlage 2:

Modernisierungspunkte	Pauschalsätze für Modernisierungskosten
8 bis 12	585 bis 850 EUR/m <sup>2</sup> Wohnfläche
10 Modernisierungspunkte <sup>2)</sup>	717,50 EUR/m <sup>2</sup> WF Kostenstand 2010, inkl. 18% BNK
Faktor NHK 2010 Gebäudestandard 3	x 0,88
	631,40 EUR/m <sup>2</sup> WF x 181,3% <sup>3)</sup> = 1.144,73 EUR/m <sup>2</sup>
	rd. <b><u>1.140,00 EUR/m<sup>2</sup> WF</u></b>

<sup>2)</sup> Die unterstellten Modernisierungsmaßnahmen entsprechen **10 Modernisierungspunkten** gemäß ImmoWertV, Anlage 2 (2 P. tlw. Instandsetzung Dacheindeckung und Verbesserung der Wärmedämmung, 1 P. teilweise Erneuerung der Fenster, 1 P. teilweise Modernisierung Leitungssysteme, 2 P. Modernisierung der Heizungsanlage, 2 P. Modernisierung Bäder, 2 P. Modernisierung Innenausbau)

<sup>3)</sup> Baupreisindex Stand Februar/2024 lt. Statistischem Bundesamt Deutschland

**Hinweis:** In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag offensichtlichem Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **300,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 1000) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B – MD – o – II – 450 - bf
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	=	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	=	offen (o)
Geschosszahl	=	2 Vollgeschosse (II)
Grundstücksgröße	=	durchschnittlich 450 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (bf)

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **2293/16**      **147 m<sup>2</sup>** Hof- und Gebäudefläche

Das Bewertungsgrundstück ist mit 147 m<sup>2</sup> kleiner als das Richtwertgrundstück mit durchschnittlich 450 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wird hierfür ein Zuschlag von rd. **10 %** vorgesehen.

$$300,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,10) \quad = \quad 330,00 \text{ EUR/m}^2$$

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage, Beschaffenheit und Größe des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von rd. **330,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$147,00 \text{ m}^2 \quad \times \quad 330,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 48.510 \text{ EUR}$$

**Bodenwert Flurstück Nr. 2293/16**      rd.      **49.000 EUR**

## 4.3 Sachwertermittlung

### 4.3.1 Allgemeines

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Sachwertfaktor**

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

## **4.3.2. Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**

### **Bruttogrundfläche**

Die Bruttogrundfläche (BGF) wird überschlägig auf Grundlage des Auszuges aus dem Liegenschaftskataster in einer für die Zwecke eines Wertgutachtens ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

#### **Haupthaus**

##### **Vorderhaus**

Kellergeschoss	96,94 m <sup>2</sup>	wie EG
Erdgeschoss	96,94 m <sup>2</sup>	7,78 x 12,46
Obergeschoss	96,94 m <sup>2</sup>	wie EG
Dachgeschoss	<u>96,94 m<sup>2</sup></u>	wie EG
Summe	387,76 m <sup>2</sup>	

**BGF Haupthaus** rd. **388,00 m<sup>2</sup>**

##### **Seitenanbau**

Erdgeschoss 16,42 m<sup>2</sup> 4,80 x 3,42

**BGF Seitenanbau** rd. **16,00 m<sup>2</sup>**

### **Normalherstellungskosten**

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre **2010** (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK erfolgt gemäß Anlage 4 zu § 12 Absatz 5 Satz 3 ImmoWertV. Die NHK beziehen sich auf den m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche und verstehen sich inkl. MwSt. und inkl. Baunebenkosten.

**Gebäudetyp gemäß Anlage 4 ImmoWertV**

**Haupthaus**

**Typ 2.12** Ein-/Zweifamilienhaus, Doppel-/Reihenendhaus, KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut

Kostenkennwerte gem. Anlage 4 ImmoWertV, Tabelle 1 unter Berücksichtigung der unterstellten Ausstattung nach Instandsetzung/Modernisierung/Sanierung:

Standardmerkmal	Standardstufe					Wägungsanteil	Zwischen- ergebnisse
	1	2	3	4	5		
Außenwände			1,0			<b>23 %</b>	158
Dach			1,0			<b>15 %</b>	103
Fenster und Außentüren			1,0			<b>11 %</b>	75
Innenwände und -türen			1,0			<b>11 %</b>	75
Deckenkonstruktion und Treppen			1,0			<b>11 %</b>	75
Fußböden			1,0			<b>5 %</b>	34
Sanitäreinrichtungen			1,0			<b>9 %</b>	62
Heizung			1,0			<b>9 %</b>	62
Sonstige technische Ausstattung			1,0			<b>6 %</b>	41
<b>Kostenkennwerte in EUR/m² BGF</b>	535	595	685	825	1035	<b>100 %</b>	
<b>Ergebnis: (gewichteter) Kostenkennwert in EUR/m² BGF</b>							<b>685</b>

Gewichteter Kostenkennwert 685,00 EUR/m² BGF → Standardstufe rd. **3,0**  
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV \*) x 1,00  
 -----  
 685 EUR/m² BGF

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

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **685,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

Besondere Bauteile (Zwerchgiebel) werden mit einem anrechenbaren **Zeitwert** von pauschal **10.000 EUR** berücksichtigt.

**Anbau**

In Anlehnung an **Typ 16.2** Lagergebäude mit bis zu 25% Mischnutzung.

Gewichteter Kostenkennwert 550,00 EUR/m² BGF → Standardstufe rd. **3,0**  
 Regionalfaktor lt. ImmoWertV \*) x 1,00  
 -----  
 550,00 EUR/m² BGF

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

Ansatz Normalherstellkosten 2010 rd. **550,00 EUR/m²** Bruttogrundfläche.

**Baukostenindex**

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt Deutschland erfragt. Bezogen auf das Basisjahr 2010 = 100 % beträgt der aktuelle Baupreisindex (Stand Februar/2024) **181,3 %**.

## Außenanlagen

Die wesentlichen wertbeeinflussenden Außenanlagen werden pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Ansatz mit **3 %** des Gebäudezeitwertes.

## Gesamtnutzungsdauer

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

## Restnutzungsdauer

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

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

**Haupthaus** Baujahr etwa 1950

Modernisierungselement	Punkte maximal	Punkte unterstellt
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung	4	2
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	1
Modernisierung Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	-
Modernisierung Bäder	2	2
Modernisierung Innenausbau, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	-
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>10</b>

<sup>1)</sup> Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauteile noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Entsprechend der ermittelten Gesamtpunktzahl wird der Modernisierungsgrad wie folgt festgelegt:

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

**10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad**

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

	GND	Alter <sup>1)</sup>	RND <sup>2)</sup>	<b>modifizierte RND <sup>3)</sup></b>	fiktives Baujahr
<b>Haupthaus</b>	80 Jahre	74 Jahre	13 Jahre	<b>37 Jahre</b>	<b>1981</b>

<sup>1)</sup> Bewertungsjahr 2024 - Baujahr unterstellt etwa 1950 = Alter 74 Jahre

<sup>2)</sup> GND 80J./ Alter 74 J. = RND 13 J. (nicht modernisiert)

<sup>3)</sup> 10 Punkte = mittlerer Modernisierungsgrad → modifizierte RND **37 Jahre**, fiktives Baujahr **1981**



**Seitenanbau** Baujahr etwa 1950

Da der Seitenanbau mit dem Haupthaus eine Nutzungs- und damit auch eine wirtschaftliche Einheit bildet, teilt er in Bezug auf die Gesamt- und Restnutzungsdauer ein einheitliches Schicksal mit dem Hauptgebäude.

**Alterswertminderungsfaktor**

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

$$\text{RND/GND von } 37/80 \text{ Jahre} = (80 - 37) / 80 \times 100 = 53,75 \% \rightarrow \text{rd. } \mathbf{54,00 \%}$$

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

Hier werden die Investitionen für Sanierungs-/Instandsetzungs-/Modernisierungsmaßnahmen zur Herstellung einer adäquaten, nachhaltigen Nutzbarkeit im Verhältnis zur angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer mit **193.000 EUR** berücksichtigt (siehe Pkt. 3.5).

**Sachwertfaktor**

Der Sachwertfaktor (SWF) wird in Anlehnung an die vom **Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (Marktsegment 5\*), Anzahl der Vergleichskauffälle 362, Ø GND 80 Jahre, Ø RND 48 Jahre, Ø Standardstufe 3,0, Ø Wohnfläche 168 m<sup>2</sup>, Ø Grundstücksfläche 570 m<sup>2</sup>, Ø Außenanlagen 5% der baulichen Anlagen, Ø vorläufiger Sachwert 453.992 EUR, Ø Bodenwertniveau 300 EUR/m<sup>2</sup>) zum Stichtag **01.01.2022** veröffentlichten Daten abgeleitet.

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

Auszug aus der Übersicht der Sachwertfaktoren des Oberen Gutachterausschusses des Landes Rheinland-Pfalz (vgl. Landesgrundstücksmarktbericht 2023):

Vorläufiger Sachwert	Bodenrichtwert Marktsegment 5 160 - 540 EUR/m <sup>2</sup> (Ø 300 EUR/m <sup>2</sup> )
275.000 EUR	1,40
300.000 EUR	1,37

In Abhängigkeit vom vorläufigen Sachwert 295.000 EUR (vgl. Pkt. 4.3.3) kann für das Bewertungsobjekt ein durchschnittlicher Sachwertfaktor zwischen 1,37 und 1,38 abgeleitet werden.

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

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

Zudem muss die momentane wirtschaftliche Situation in die Gesamtbetrachtung einfließen. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich

steigende Zinsen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Unter Berücksichtigung zuvor genannter Aspekte sowie auch des anstehenden hohen Instandsetzungs-/Sanierungs-/Modernisierungsbedarfs des Objektes wird der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor in vorliegendem Bewertungsfall mit **1,15** gewählt.

### 4.3.3 Sachwertberechnung

Wert-Basisjahr	2010
Baukostenindex Stand Februar/2024 Bundesgebiet	181,3 % (2010 = 100 %)
Bruttogrundfläche	Haupthaus 388,00 m <sup>2</sup> , Seitenanbau 16,00 m <sup>2</sup>
Baujahr	etwa 1950, fiktives Baujahr 1981
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Normalherstellungskosten im Basisjahr 2010	Haupthaus 685,00 EUR/m <sup>2</sup> , Seitenanbau 550,00 EUR/m <sup>2</sup>
Bodenwert Flst. Nr. 2293/16	49.000 EUR

#### Neubauwert Basis 2010:

Herstellkosten Haupthaus	388 m <sup>2</sup>	x	685,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	265.780 EUR
Herstellkosten Seitenanbau	16 m <sup>2</sup>	x	550,00 EUR/m <sup>2</sup>	=	<u>8.800 EUR</u>
Herstellkosten gesamt					274.580 EUR

Neubauwert am Stichtag: 274.580 EUR x 181,3 % = 497.814 EUR

Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre, RND 37 Jahre  
Abzug technische Alterswertminderung ‚linear‘ rd. 54 %

497.814 EUR x 54 % = 268.820 EUR - 268.820 EUR

Bauwert Wohnhaus als anrechenbarer Zeitwert 228.994 EUR  
Bauwert Besondere Bauteile als anrechenbarer Zeitwert + 10.000 EUR

Bauwert als anrechenbarer Zeitwert = **238.994 EUR**

#### **Außenanlagen**

Zeitwert der Außenanlagen pauschal 3 % des Gebäudezeitwertes:

238.994 EUR x 3 % = 7.170 EUR + 7.170 EUR

Wert der Gebäude und Außenanlagen = 246.164 EUR

**Wert der baulichen Anlagen** rd. **246.000 EUR**

#### **Sachwert**

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

Wert der baulichen Anlagen 246.000 EUR

Bodenwert Flst. Nr. 2293/16 + 49.000 EUR

vorläufiger Sachwert = 295.000 EUR

objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor x 1,15

marktangepasster vorläufiger Sachwert 339.250 EUR

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 193.000 EUR

Sachwert = 146.250 EUR

**Sachwert gerundet** rd. **146.000 EUR**

Der marktangepasste vorläufige Sachwert 339.250 EUR – ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - entspricht rd. 2.325 EUR/m<sup>2</sup> unterstellter Wohnfläche (ca. 146,00 m<sup>2</sup>).

## 5. Verkehrswert

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

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

Der Sachwert wurde mit rd. **146.000,00 EUR** ermittelt.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das mit einem **Wohnhaus** bebaute Grundstück **Flurstück Nr. 2293/16, Friedenstraße 23, 67122 Altrip** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **22.05.2024** auf:

**146.000,00 EUR**

(i. W.: Einhundertsechszwanzigttausend Euro)

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

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

Mannheim, 4. Juni 2024



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

### 6.2 Verwendete Literatur

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

**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

**Auszug aus den Geobasisinformationen**

Liegenschaftskarte



**Rheinland-Pfalz**

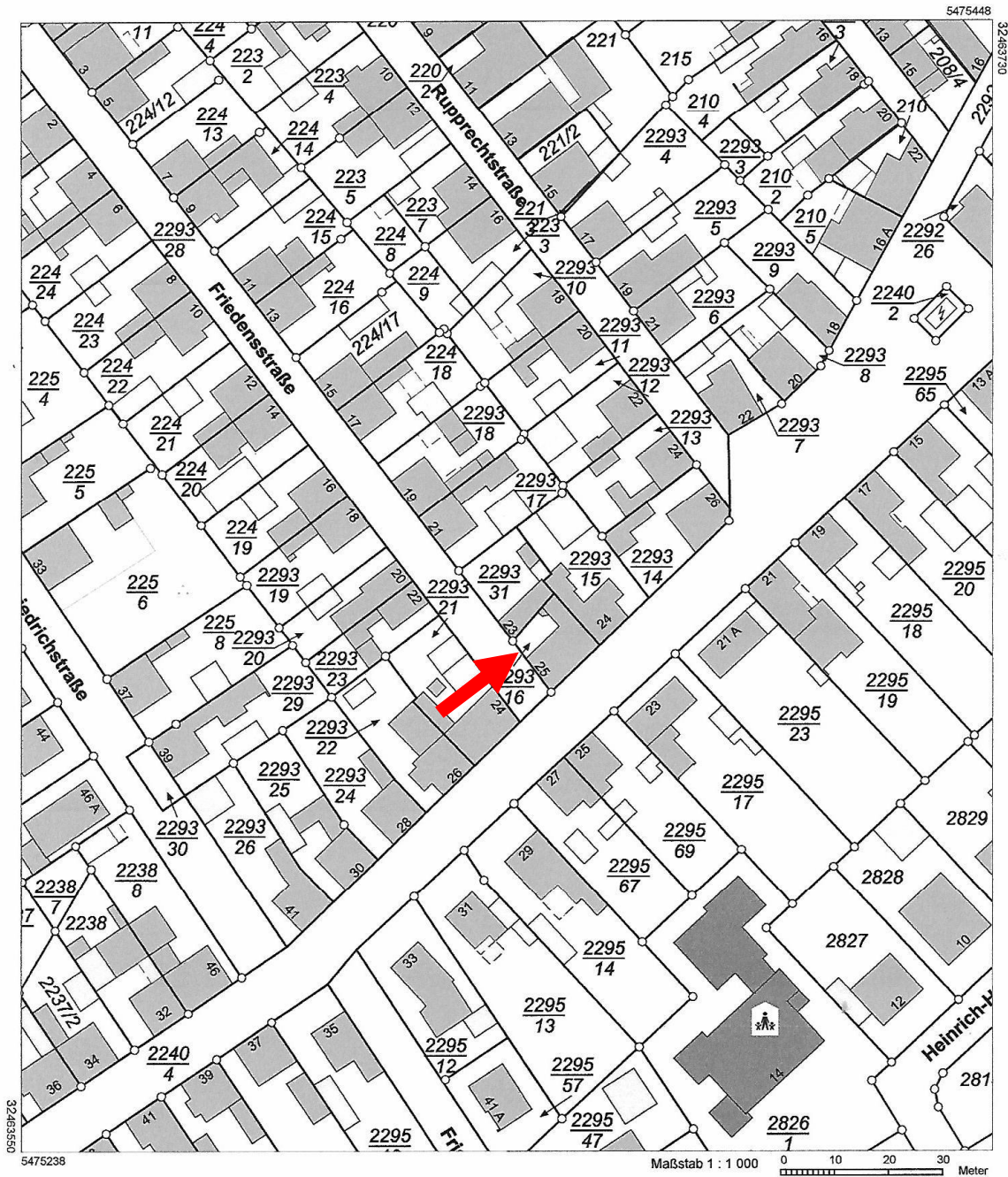
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 28.05.2024

Flurstück: 2293/31  
Gemarkung: Altrip (4031)

Gemeinde: Altrip  
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.



**ANLAGE 2: OBJEKTFOTOS**



Straßenfassaden Wohnhaus



Blick von der Friedensstraße auf das Grundstück



Blick von der Wilhelmstraße auf das Wohnhaus



Hoffläche, Seitenanbau und Hoffassade Haupthaus



Grundstückszugang



Feuchtigkeitsschäden Gebäudesockel



ANLAGE 3:

AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

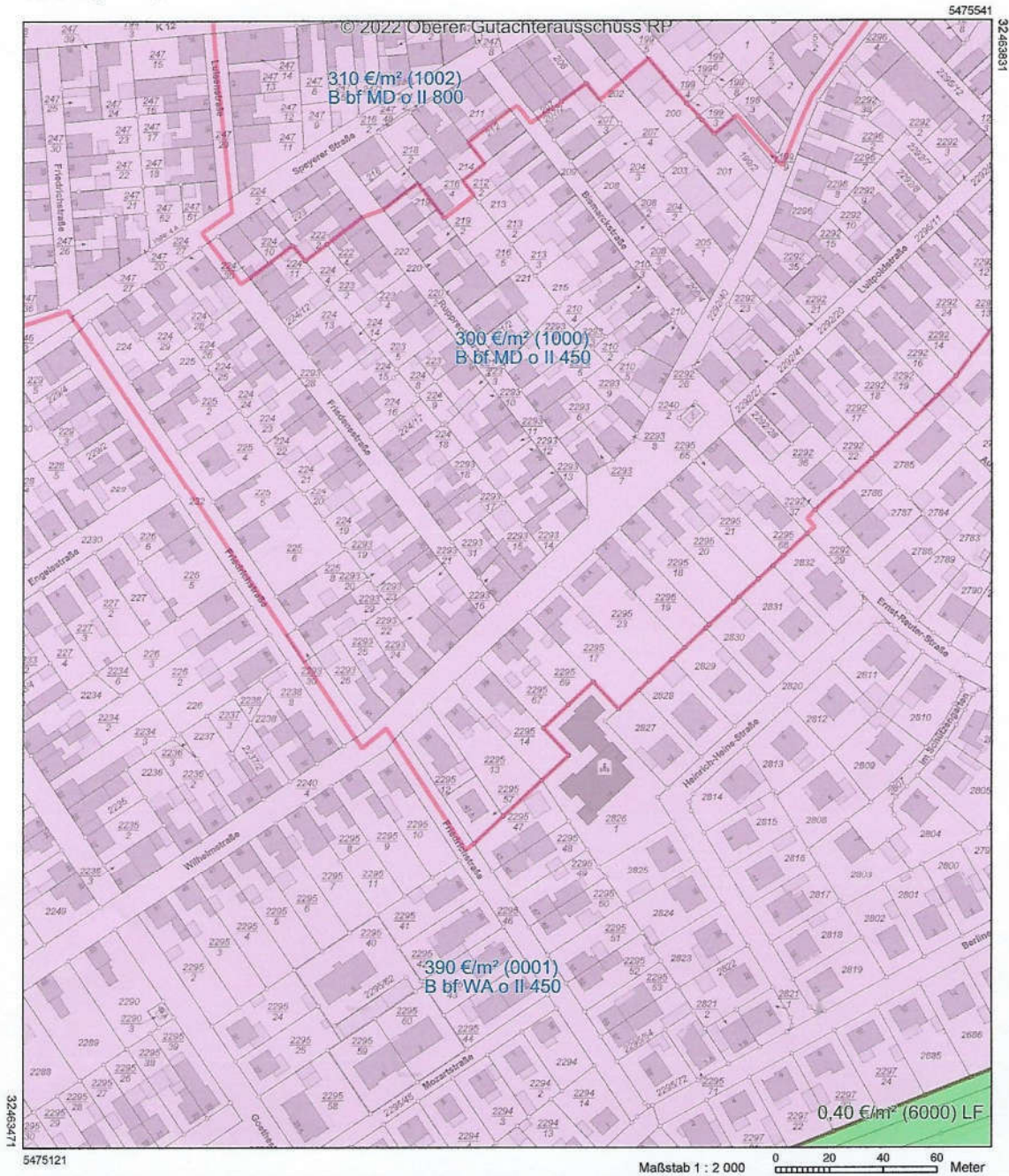
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 28.05.2024

Flurstück: 2293/16  
Flur: 0  
Gemarkung: Altrip

Gemeinde: Altrip  
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.



**ANLAGE 4:                    ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 04.06.2024

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |  
67402 Neustadt an der Weinstraße**Firma Angelika Richter  
Sachverständige für Immobilienbewertung  
R 7, 33  
68161 Mannheim****REGIONALSTELLE  
WASSERWIRTSCHAFT,  
ABFALLWIRTSCHAFT,  
BODENSCHUTZ**Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Wein-  
straße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 99-2900  
Referat34@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

04.06.2024

Mein Aktenzeichen 34/5-613-0002 361/2024	Ihre E-Mail vom 23.05.2024	Ansprechpartner/-in / E-Mail Silvia Kugel Silvia.Kugel@sgdsued.rlp.de	Telefon 06321 99-4147
--	-------------------------------	---	--------------------------

**Richtlinie 2003/4/EG über den Zugang zu Umweltinformationen  
Informationen nach dem Landestransparenzgesetz (LTranspG)  
hier: Anfrage der Firma Angelika Richter, Sachverständige für Immobilienbewertung, R  
7, 33 in 68161 Mannheim.; bevollmächtigt durch das Amtsgericht Ludwigshafen  
am Rhein in den Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 81/23 und                    ; bzgl.  
erfassten bodenschutzrelevanten Flächen auf den Grundstücken mit den Flur-  
stücknummern                    und 2293/16. Buchungsblatt 3622; in der Gemarkung Alt-  
rip, Friedenstraße 23 und                    in 67122 Altrip.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angefragten Grundstücke sind im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz  
(BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich rele-  
vante Flächen erfasst.

Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich dieser Flurstücke mir nicht bekannte und daher  
nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachts-  
flächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufwei-  
sen. Für die Auskunft wird insoweit keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird  
fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung der Grundstücke rele-  
vante Erkenntnisse vorgelegt werden. Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Ver-  
dacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung be-  
gründen, bitte ich um Mitteilung.

1/2

**Konto der Landesoberkasse:**  
Deutsche Bundesbank, Filiale Ludwigshafen  
IBAN: DE79 5450 0000 0054 5015 05  
BIC: MARKDEF1545

**Ust-ID-Nr.:**  
DE 305 616 575

**Besuchszeiten:**  
Montag-Donnerstag  
9.00–12.00 Uhr, 14.00–15.30 Uhr  
Freitag 9.00–12.00 Uhr



Im Rahmen des Verfahrens werden personenbezogene Daten erfasst und gespeichert. Nähere Informationen fin-  
den Sie hierzu auf unserer Internetseite <https://sgdsued.rlp.de/de/datenschutz/>  
Für eine formgebundene, rechtsverbindliche, elektronische Kommunikation nutzen Sie bitte die Virtuelle Poststelle der SGD  
Süd, siehe <https://sgdsued.rlp.de/service/elektronische-kommunikation>

Seite 2 des Schreibens vom 04.06.2024

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

Wichtiger Hinweis:

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

### **Kostenfestsetzungsbescheid**

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

**45,00 €** festgesetzt.

Der o.g. Betrag ist sofort zahlbar und unter der Angabe des Buchungszeichens **2024 /** /  
an die Landesoberkasse Koblenz unter  
zu  
überweisen.

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

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

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

Wichtiger Hinweis:

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Süd unter <https://sgdsued.rlp.de/de/service/elektronische-kommunikation/> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Peter Woll

2/2

# GUTACHTEN

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

Gemarkung Altrip, Flurstück Nr. **2293/31** bebaut mit einem **Wohnhaus** und **Nebengebäuden**

**Friedenstraße 23a in 67122 Altrip**

Grundstücksbescrieb lt. amtlichen Lageplan + postalische Anschrift: **Friedensstraße 23**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein**  
Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein

**AZ: 3 K 95/23**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung:

22. Mai 2024

Wertermittlungstichtag:

**22. Mai 2024**

Qualitätsstichtag:

22. Mai 2024

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Altrip Blatt **3622**, BV Nr. **2**  
Gemarkung Altrip, Flurstück Nr. **2293/31**  
Friedenstraße 23a, Hof- und Gebäudefläche **198 m<sup>2</sup>**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wird zum Stichtag **22.05.2024** ermittelt mit rd.

**60.000,00 EUR**

(i. W.: Sechzigtausend Euro)

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 5 Seiten enthalten.

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

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	6
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Außenanlagen	8
3.4 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	9
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>9</b>
4.1 Verfahrenswahl und Begründung	9
4.2 Bodenwertermittlung	10
4.2.1 Allgemeines	10
4.2.2 Bodenrichtwert	10
4.2.3 Bodenwertentwicklung	11
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	11
4.3 Liquidationswert	11
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>13</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>14</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	14
6.2 Verwendete Literatur	14

---

## Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	15
Anlage 2	Objektfotos vom 22.05.2024 (4 Aufnahmen)	16
Anlage 3	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	17
Anlage 4	Altlastenauskunft	18

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein</b> , Wittelsbachstraße 10, 67061 Ludwigshafen am Rhein
AZ Auftraggeber:	<b>3 K 95/23</b>
Schuldner:	siehe gesonderte Anlage
Gläubiger:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	Gemarkung Altrip, Flurstück Nr. <b>2293/31</b> , <b>198 m<sup>2</sup></b> Hof- und Gebäudefläche, Friedenstraße 23a
Grundbuch:	Grundbuch von Altrip Blatt <b>3622</b> , BV Nr. <b>2</b>
Ortsbesichtigung:	22. Mai 2024
Wertermittlungstichtag:	<b>22. Mai 2024</b>
Qualitätsstichtag:	22. Mai 2024
Mieter/Nutzer:	nicht bekannt geworden
Miete:	nicht bekannt geworden
Verwaltung:	nicht bekannt geworden
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	wegen fehlender Innenbesichtigung keine Aussage möglich
<b><u>Hinweise:</u></b>	<b>Bei der Verbandsgemeinde Rheinauen und beim Kreisarchiv des Rhein-Pfalz-Kreises in Ludwigshafen liegen <u>keine</u> Bauunterlagen zum Objekt vor. Vom Gläubiger konnten ebenfalls keine Unterlagen zur Verfügung gestellt werden. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, hinsichtlich Nutzung, Ausstattung, Zustand und Bewohn-/Nutzbarkeit werden im Gutachten Annahmen getroffen.</b>  <b>Der Beschrieb im amtlichen Liegenschaftskataster sowie die postalische Anschrift des zu bewertenden Grundstücks Flurstücks Nr. 2293/31 lautet <u>Friedensstraße 23</u> und weicht damit vom Grundbucheintrag <u>Friedenstraße 23a</u> ab.</b>

Mit Schreiben vom 24.04.2024 wurden alle Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 22.05.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Flst. Nr. 2293/31, Friedenstraße 23a in 67122 Altrip wurden am **22.05.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude waren nicht zugänglich. Das Objekt konnte nur von der Straße aus, sehr eingeschränkt besichtigt werden. Der rückwärtige Grundstücksteil sowie die Nebengebäude waren nicht einsehbar.**

Am Ortstermin nahm außer der Sachverständigen niemand teil.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 2**).

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

### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein mit Beschluss vom 19.03.2024 und Anschreiben vom 28.03.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 22.05.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebung bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen sowie des Mietniveaus im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Grundbuch von Altrip Blatt 3622, amtlicher Ausdruck vom 20.11.2023
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

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

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 22. Mai 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

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

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

Das zu bewertende Grundstück befindet sich in der Gemeinde **Altrip**. Altrip liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz und gehört zum Rhein-Pfalz-Kreis, Regierungsbezirk Rheinhessen-Pfalz. Altrip gehört der Verbandsgemeinde Rheinauen an, hat etwa 7.800 Einwohner und erstreckt sich über eine Gesamtfläche von ca. 1.230 ha (davon 61 ha Wald). Zuständiges Grundbuchamt ist Ludwigshafen am Rhein, Amtsgerichtsbezirk Ludwigshafen am Rhein.

Die Gemeinde Altrip liegt als östlichste Gemeinde von Rheinland-Pfalz am Westufer des Rheins, unweit südöstlich von Ludwigshafen gegenüber dem rechtsrheinischen Mannheim.

Der Rhein umfließt den Ort in einer Schleife im Süden, Osten und Norden. Im Norden und Süden treten die abgeschnürten Altrheinarme bis an den Ort heran. Der Westen ist geprägt von einer zum Teil verlandeten Altrheinschlinge, der so genannten „Blauen Adria“. Entlang des Rheins erstrecken sich Auwälder. Die Hälfte der Gemarkungsfläche wird von Gewässern, Ödland und Forst eingenommen.

Als Gegengewicht zu den industriellen Ballungsräumen kommt der Gemeinde aufgrund des guten Wohn- und Freizeitwertes mit erhöhtem Wasser und Grünflächenanteil eine wachsende Bedeutung als beliebter Wohnstandort zu. Altrip verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung mit infrastrukturellen Einrichtungen des Einzelhandels zur Deckung des täglichen Bedarfs der Bevölkerung. In der Gemeinde gibt es mehrere Kindergärten und eine Grundschule. Weiterführende Schulen in den Nachbarorten, z. B. Limburgerhof, Ludwigshafen und Mannheim.

Die überregionale Verkehrsanbindung ist als mäßig anzusehen. Von Altrip führt eine Rheinfähre nach Mannheim.

Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Bereich von Altrip. Bis zur Ortsmitte sind es etwa 300 m.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über die Friedensstraße. Es handelt sich um eine gering befahrene Anliegerstraße. Die Fahrbahn ist asphaltiert, beidseitig befestigte Gehwege und Straßenbeleuchtung vorhanden.

Das Bewertungsgrundstück liegt auf der östlichen Straßenseite der Friedensstraße unweit nördlich der Wilhelmstraße. Die Umgebungsbebauung ist mit Wohngebäuden bebaut, überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser.

Anschluss an das öffentliche Nahverkehrsnetz bietet die Rheinfähre (Entfernung ca. 1,0 km) sowie eine regionale Buslinie. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in der Rheingönheimer Straße in fußläufiger Entfernung. Der nächste Regionalbahnanschluss ist auf der anderen Rheinseite in Mannheim-Rheinau in ca. 6,0 km Entfernung erreichbar.

### 2.2. Gestalt und Form

Das **198 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **2293/31** ist leicht unregelmäßig geschnitten (siehe Lageplan **Anlage 1**). Die an der Friedensstraße anliegende Grundstücksbreite beträgt ca. 16,50 m, die nordwestliche Grundstückstiefe beträgt ca. 13,50 m, die südöstlichen Grundstückstiefe beträgt ca. 12,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage.

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem, in dreiseitiger Grenzbebauung errichteten **Wohnhaus** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss. Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich lt. amtlichem Lageplan zwei **Nebengebäude**, welche vor Ort aufgrund der üppigen Begrünung nicht einsehbar waren. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Nebengebäude eingeschossig und nicht unterkellert sind.

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

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

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Bewertungsgrundstücks stellt sich nach Auskunft der örtlichen Versorgungsträger wie folgt dar: Das Flurstück Nr. **2293/31** hat mit hoher Wahrscheinlichkeit keine eigenen Hausanschlüsse. Es wird möglicherweise mit Strom, Wasser/Abwasser über das Nachbargrundstück Flurstück Nr. 2293/16 versorgt, welches ebenfalls im Eigentum des Schuldners steht und Gegenstand des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens AZ: 3 K 81/23 ist.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund. Der Grundwasserstand in Altrip ist aufgrund der Rheinnähe verhältnismäßig hoch.

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

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II des vorliegenden **Grundbuchs von Altrip Nr. 3622** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

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

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

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

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

### 2.5.3 Belastungen

Baulasten: Laut telefonischer Auskunft der zuständigen Mitarbeiterin der Kreisverwaltung Rheinpfalz-Kreis (24.05.2024, ) besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.



Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsstelle Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 04.06.2024 besteht kein Eintrag im Altlastenkataster (vgl. **Anlage 4**).

Sonstiges: Das Flurstück Nr. 2293/31 befindet sich nach der veröffentlichten Hochwassergefahrenkarte des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie und Mobilität des Landes Rheinland-Pfalz in einem durch den Rheindamm geschützten Bereich außerhalb von Überschwemmungsgebieten und ist von einem HQextrem betroffen. Bauliche Anlagen sollen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise nach den allgemeinen Regeln der Technik errichtet oder erweitert werden.

#### **2.5.4 Denkmalschutz**

Aufgrund des unterstellten Gebäudebaujahres, der Gebäudeart und Bauweise wird unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht.

#### **2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht**

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

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist und sonstige Informationen nicht vorliegen, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das zu bewertende Grundstück zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

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

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

#### **2.5.6 Entwicklungszustand**

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

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

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

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem, in dreiseitiger Grenzbebauung errichteten **Wohnhaus** bebaut, bestehend aus Kellergeschoss (KG), Erdgeschoss (EG) und Dachgeschoss (DG). Unter Berücksichtigung aller der Unterzeichnerin bekannt gewordenen Gegebenheiten wird für die Bewertung unterstellt, dass das Gebäude zu etwa 50% unterkellert ist, das Erdgeschoss zu Wohnzwecken genutzt wurde und das Dachgeschoss nicht ausgebaut ist.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteil befinden sich lt. amtlichem Lageplan zwei **Nebengebäude**, welche von der Straße aus aufgrund der üppigen Begrünung nicht einsehbar waren. Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Nebengebäude eingeschossig und nicht unterkellert sind und als Schuppen genutzt werden.

Über das Baujahr bestehen keine Erkenntnisse. Bei dem von der Friedensstraße teilweise einsehbaren Wohnhaus handelt es sich augenscheinlich um einen Altbau, der vermutlich um etwa **1950** errichtet worden ist. Zur Raumaufteilung können keine Angaben gemacht werden.

##### Wohnhaus

Teilkeller (ca. 50%), EG, nicht ausgebautes DG, unregelmäßige Gebäudeform, Außenabmessungen lt. amtlichen Lageplan: Breite i. M. ca. 4,05 m, Länge i. M. ca. 11,30 m, Bruttogrundfläche ca. 46,00 m<sup>2</sup>, Wohnfläche im EG ca. 40,00 m<sup>2</sup>, Mauerwerksbau, Fassaden Putz mit Anstrich, Satteldach, Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech, Kunststoff- bzw. Holzfenster, Außenrollläden aus Kunststoff. Nach Angaben des zuständigen Schornsteinfegermeisters Öl-Zentralheizung (Baujahr 1975, seit 2019 abgemeldet).

##### Nebengebäude

EG, unregelmäßige Gebäudeform, Außenabmessungen lt. amtlichen Lageplan: Breite i. M. ca. 2,50 m, Länge i. M. ca. 7,40 m, Bruttogrundfläche ca. 18,50 m<sup>2</sup>.

#### 3.3 Außenanlagen

Begrünungen als „Wildwuchs“, straßenseitig Einfriedung Metallzaun auf Betonsockel, Holztor.

### 3.4 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Grundstück und Gebäude machen insgesamt einen vernachlässigten Eindruck. Dem äußeren Anschein nach wird das Wohnhaus schon längere Zeit nicht mehr genutzt. Die von der Straße aus einsehbaren baulichen Anlagen weisen diverse Mängel und Schäden, bedingt durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse sowie vernachlässigte laufende Instandhaltung auf. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich.

Für die Bewertung wird unterstellt, dass wesentliche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, welche die technische Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängern würden, nicht durchgeführt worden sind.

Gebäudeform und Größe des Wohnhauses genügen nicht den am Wertermittlungsstichtag gängigen Anforderungen an derartige Objekte.

Das Grundstück ist mit der vorhandenen Bebauung unterausgenutzt.

Es ist nicht bekannt geworden, ob für das Objekt ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne der EnEV vorliegt.

Demzufolge wird davon ausgegangen, dass die Bebauung am Ende ihrer technischen Lebensdauer sowie auch am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer ist.

**Fazit:** Die baulichen Anlagen auf dem Grundstück haben keine technische Restnutzungsdauer mehr. Die derzeitige Situation lässt eine wirtschaftliche Nutzung nicht mehr zu. Das Grundstück ist zudem baulich unterausgenutzt. Ein wirtschaftlich handelnder Erwerber wird das Grundstück **freilegen** und mit einer **Neubebauung** einer dem Bodenwert angemessenen Nutzung zuführen.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und

lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorwiegend am **Sachwert** orientieren. In vorliegendem Fall ist es naheliegend, dass aufgrund des Zustandes der baulichen Anlagen von einem alsbaldigen Abriss ausgegangen werden kann (vgl. Pkt. 3.4). Das ist insbesondere begründet in der unwirtschaftlichen, überalterten Bebauung auf hochwertigem Wohnbauland.

Der Verkehrswert ist nach den Regelungen der Wertermittlung demzufolge nach dem **Liquidationsverfahren** (§ 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 Immo WertV) zu ermitteln! Hierbei wird, wie in jedem Bewertungsfall, unterstellt, dass der rational handelnde Marktteilnehmer danach trachtet, die Werthaltigkeit des Grund und Bodens durch Abriss und Neubebauung sowie Minimierung der in diesem Zusammenhang aufzuwendenden Kosten zu optimieren.

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

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

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau zum Stichtag **01.01.2022** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **300,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 1000) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:		B – MD – o – II – 450 - bf
Entwicklungszustand	=	baureifes Land (B)
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	=	Dorfgebiet (MD)
Bauweise	=	offen (o)
Geschosszahl	=	2 Vollgeschosse (II)
Grundstücksgröße	=	durchschnittlich 450 m <sup>2</sup>
beitragsrechtlicher Zustand	=	beitragsfrei (bf)

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

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

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Flurstück Nr. **2293/31**      **198 m<sup>2</sup>** Hof- und Gebäudefläche

Das Bewertungsgrundstück ist mit 198 m<sup>2</sup> kleiner als das Richtwertgrundstück mit durchschnittlich 450 m<sup>2</sup>. In Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten wird hierfür ein Zuschlag von rd. **7 %** vorgesehen.

$$300,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,07) \quad = \quad 321,00 \text{ EUR/m}^2$$

Unbebaute Grundstücke innerhalb von gewachsenen Wohngebieten sind kaum noch vorhanden und entsprechend begehrt. Angebot und Nachfrage nach derartigen Grundstücken rechtfertigen für den Fall der Liquidation der vorhandenen Bebauung einen Marktanpassungszuschlag von 10% bis 30% zum Bodenrichtwert. In vorliegendem Fall wird ein Zuschlag von **20 %** zum Bodenrichtwert als angemessen angesetzt.

$$321,00 \text{ EUR/m}^2 \quad \times \quad (1 + 0,20) \quad = \quad 385,20 \text{ EUR}$$

Weitere Anpassungen hinsichtlich Lage, Art der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt sind aus Sicht der Sachverständigen nicht erforderlich.

Somit wird für das Bewertungsgrundstück ein spezifischer Bodenwert von gerundet **385,00 EUR/m<sup>2</sup>** als angemessen in Ansatz gebracht.

$$198 \text{ m}^2 \quad \times \quad 385,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 76.230 \text{ EUR}$$

**Bodenwert Flurstück Nr. 2293/31**      rd.      **76.000 EUR**

### 4.3 Liquidationswert

Der Liquidationswert errechnet sich aus Bodenwert abzüglich Freilegungskosten.

Bodenwert Flst. Nr. 2293/31 (sofort freigelegt)		76.000 EUR
Freilegungskosten <sup>1)</sup>	-	<u>15.000 EUR</u>
Spezieller (reduzierter) Bodenwert	=	61.000 EUR
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationsverfahren = <b>Liquidationswert</b>	rd.	<b><u>61.000 EUR</u></b>

#### 1) Ermittlung der Freilegungskosten

Die Abbruch-/Entsorgungskosten für vergleichbare Gebäude liegen nach Rücksprache mit Fachfirmen aktuell im Durchschnitt zwischen **30,00 EUR/m<sup>3</sup>** und **45,00 EUR/m<sup>3</sup>** Bruttorauminhalt (BRI) zzgl. MwSt.. Ansatz unter Berücksichtigung der Bauweise **35,00 EUR/m<sup>3</sup>** BRI.

Wohnhaus	ca. 265 m <sup>3</sup> x 35,00 EUR/m <sup>3</sup>	=	9.275 EUR
Nebengebäude	ca. 46 m <sup>3</sup> x 35,00 EUR/m <sup>3</sup>	=	1.610 EUR
Freiflächenbefestigung, Begrünungen, Einfriedungen etc.	pauschal		<u>1.500 EUR</u>
Summe			12.385 EUR
zzgl. 19 % Mehrwertsteuer		rd.	<u>2.353 EUR</u>
			14.738 EUR
Summe <b>Freilegungskosten</b>		rd.	<b><u>15.000 EUR</u></b>

#### Ermittlung des Bruttorauminhalts (BRI) der abzubrechenden Gebäudeteile

Da keine Bauzeichnungen vorliegen, kann der Bruttorauminhalt lediglich grob überschlägig, aber mit einer für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit anhand des Lageplanes ermittelt werden. Die Geschosshöhen wurden geschätzt.

<u>Wohnhaus</u>	Bruttogrundfläche	Höhe			
Kellergeschoss	etwa 50 % vom Erdgeschoss		ca.	69,00 m <sup>3</sup>	
Erdgeschoss	ca. 46,00 m <sup>2</sup> x	ca. 3,00 m	ca.	138,00 m <sup>3</sup>	
Dachgeschoss	ca. (46,00 m <sup>2</sup> x	ca. 2,50 m) : 2	ca.	<u>57,50 m<sup>3</sup></u>	
Summe BRI				264,50 m <sup>3</sup>	rd. <b><u>265,00 m<sup>3</sup></u></b>
<u>Nebengebäude</u>	Bruttogrundfläche	Höhe			
Erdgeschoss	ca. 18,50 m <sup>2</sup> x	ca. 2,50 m	ca.	46,25 m <sup>3</sup>	rd. <b><u>46,00 m<sup>3</sup></u></b>

***Hinweis:** Im Kontext dieses Verkehrswertgutachtens sind die Freilegungskosten nur pauschal und in dem am Besichtigungstichtag zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbarem Ausmaß, unter Berücksichtigung allgemeiner Erfahrungswerte schätzbar. Es wird empfohlen eine diesbezügliche vertiefende Untersuchung und darauf aufbauende Kostenermittlung anstellen zu lassen.*

## 5. Verkehrswert

Folgende Ausgangswerte wurden ermittelt:

Bodenwert **76.000 EUR**  
Liquidationswert **61.000 EUR**

Vergleichbare Grundstücke, die aus wirtschaftlichen Gründen vollständig oder größtenteils freigelegt werden müssen, werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am **Liquidationswert** orientieren.

Zusammenfassend schätzt die Unterzeichnerin den **Verkehrswert** für das bebaute Grundstück Flurstück Nr. **2293/31, Friedenstraße 23a, 67122 Altrip** entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum Wertermittlungsstichtag **22.05.2024** gerundet auf:

**60.000,00 EUR**

(i. W.: Sechzigtausend Euro)

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

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

Mannheim, 4. Juni 2024



Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

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

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

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

### 6.2 Verwendete Literatur

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



**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

**Auszug aus den Geobasisinformationen**

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

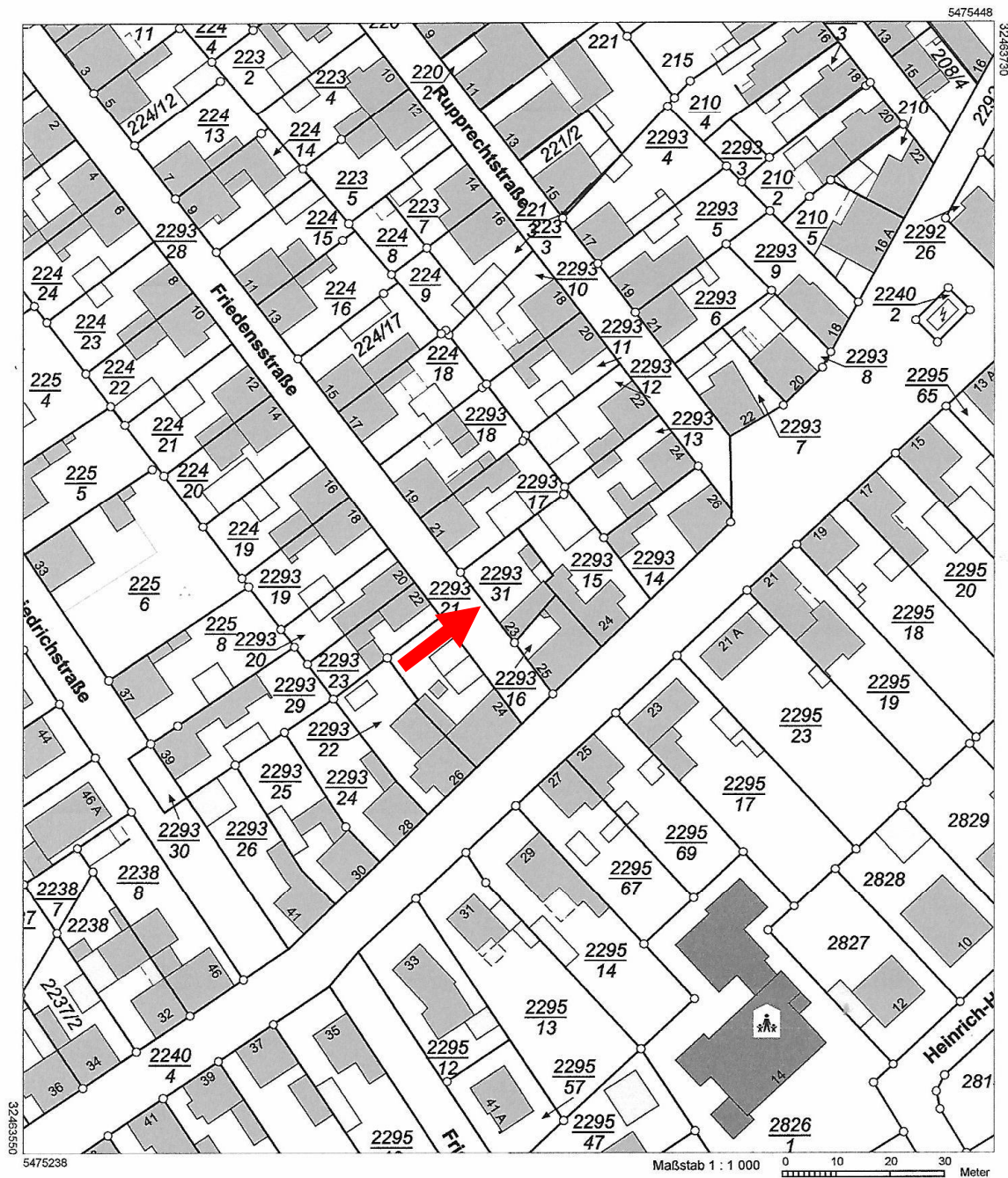
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 28.05.2024

Flurstück: 2293/31  
Gemarkung: Altrip (4031)

Gemeinde: Altrip  
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.

**ANLAGE 2:           OBJEKTFOTOS**



Straßenfassade und Nordwestansicht Wohnhaus



Straßenfassade und Südostansicht Wohnhaus



Grundstücks-/Hauszugang



Blick auf den nordwestlichen Grundstücksteil



ANLAGE 3:

AUSZUG AUS DER BODENRICHTWERTKARTE

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022



Rheinland-Pfalz

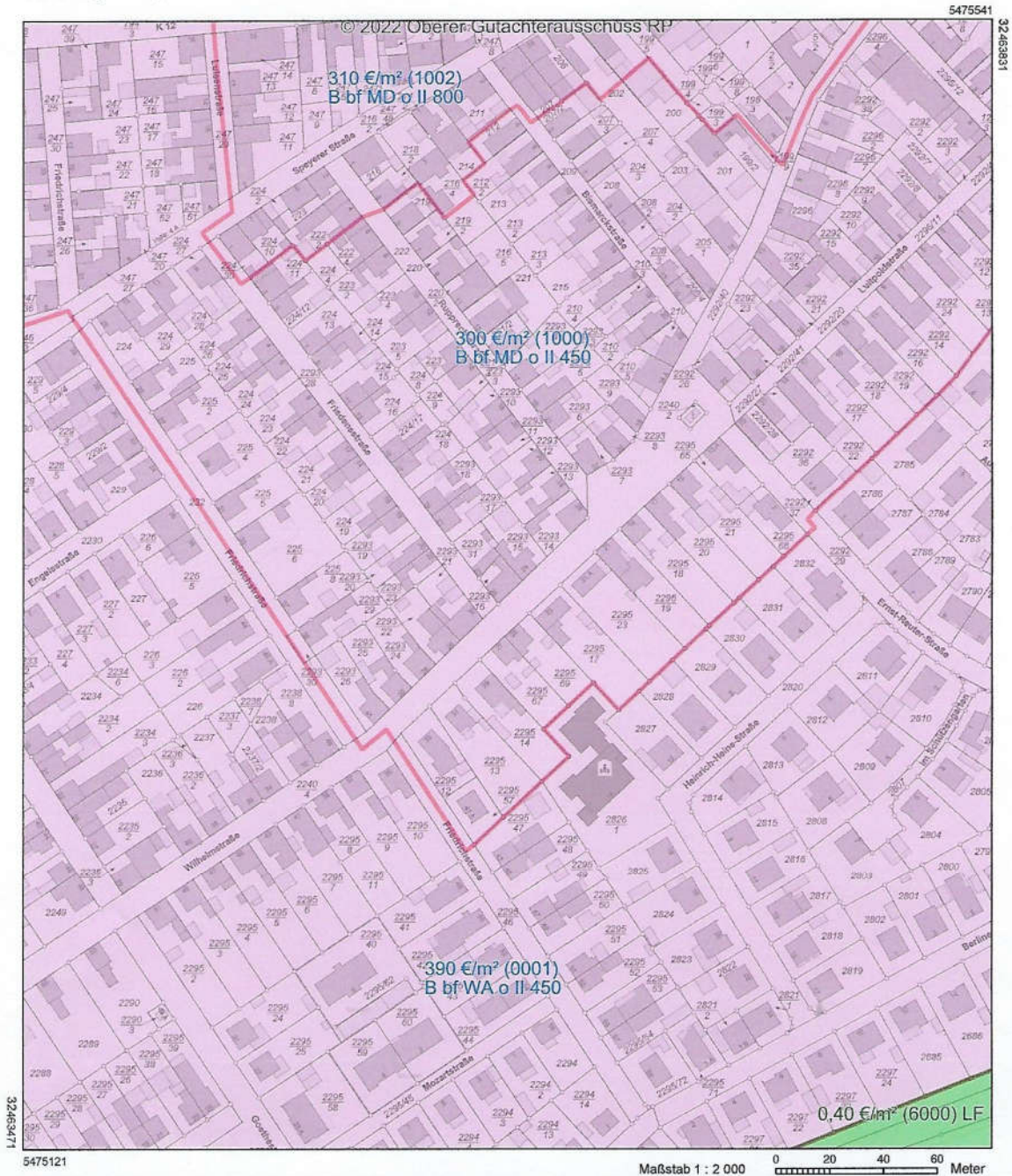
VERMESSUNGS- UND KATASTERAMT RHEINPFALZ

Hergestellt am 28.05.2024

Flurstück: 2293/16  
Flur: 0  
Gemarkung: Altrip

Gemeinde: Altrip  
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Pestalozzstraße 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.

**ANLAGE 4:                    ALTLASTENAUSKUNFT**

Seite 1 des Schreibens vom 04.06.2024

Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd | Postfach 10 02 62 |  
67402 Neustadt an der Weinstraße**Firma Angelika Richter**  
**Sachverständige für Immobilienbewertung**  
**R 7, 33**  
**68161 Mannheim****REGIONALSTELLE**  
**WASSERWIRTSCHAFT,**  
**ABFALLWIRTSCHAFT,**  
**BODENSCHUTZ**Friedrich-Ebert-Straße 14  
67433 Neustadt an der Wein-  
straße  
Telefon 06321 99-0  
Telefax 06321 99-2900  
Referat34@sgdsued.rlp.de  
www.sgdsued.rlp.de

04.06.2024

Mein Aktenzeichen	Ihre E-Mail vom	Ansprechpartner/-in / E-Mail	Telefon
34/5-613-0002 361/2024	23.05.2024	Silvia Kugel Silvia.Kugel@sgdsued.rlp.de	06321 99-4147

**Richtlinie 2003/4/EG über den Zugang zu Umweltinformationen**  
**Informationen nach dem Landestransparenzgesetz (LTranspG)**  
hier: **Anfrage der Firma Angelika Richter, Sachverständige für Immobilienbewertung, R 7, 33 in 68161 Mannheim.; bevollmächtigt durch das Amtsgericht Ludwigshafen am Rhein in den Zwangsversteigerungsverfahren \_\_\_\_\_ und 3 K 95/23; bzgl. erfassten bodenschutzrelevanten Flächen auf den Grundstücken mit den Flurstücknummern 2292/31 und \_\_\_\_\_, Buchungsblatt 3622; in der Gemarkung Altrip, \_\_\_\_\_ und Friedenstraße 23a in 67122 Altrip.**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angefragten Grundstücke sind im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst.

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

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

1/2

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

Seite 2 des Schreibens vom 04.06.2024

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

Wichtiger Hinweis:

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

### **Kostenfestsetzungsbescheid**

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

**45,00 €** festgesetzt.

Der o.g. Betrag ist sofort zahlbar und unter der Angabe des Buchungszeichens **2024 /** /  
an die Landesoberkasse Koblenz unter  
bei der Bundesbank - Filiale Ludwigshafen zu  
überweisen.

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

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

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

Wichtiger Hinweis:

Bei der Verwendung der elektronischen Form sind besondere technische Rahmenbedingungen zu beachten, die auf der Homepage der SGD Süd unter <https://sgdsued.rlp.de/de/service/elektronische-kommunikation/> aufgeführt sind.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Peter Woll

2/2