

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)

für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Pfarrer-Abel-Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21

info@as-immowert.de

Az.: 24719

Az. Gericht: 3 K 83/23

Datum: 10.09.2024

Ausfertigung Nr. 1 (pdf) / 1

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für den **1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück**

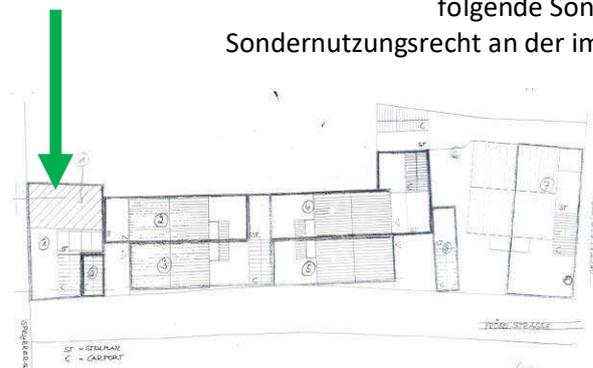
Gemarkung Neuhofen, Flurstück Nrn. 392/4, 452/4, 393/1

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen
(bei dem Sondereigentum Nr. 1 handelt es sich um ein Einfamilienhaus)

Speyerer Straße 25 in 67141 Neuhofen

folgende Sondernutzungsrechte sind mit dem SE-Nr. 1 verbunden:

Sondernutzungsrecht an der im Lageplan grün gekennzeichneten Grundstücksfläche



SNR an grün gekennzeichneten Grundstücksfläche



Südwestansicht

Auftraggeber:

Amtsgericht Ludwigshafen
Wittelsbachstraße 10
67061 Ludwigshafen am Rhein

Wertermittlungsstichtag:

25.06.2024

Qualitätsstichtag:

25.06.2024

Verkehrswert:

460.000,00 €

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	3
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	5
1.8	Feststellungen für das Gericht	5
2	LAGEBESCHREIBUNG	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	11
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.7	Flächen und technische Daten	15
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	16
4.1	Immobilienmarkt	16
4.2	Wertermittlungsverfahren	17
4.3	Verfahrenswahl	18
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Ertragswertermittlung	25
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
4.8	Verfahrensergebnisse	29
4.9	Verkehrswert	30
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	31
	ANLAGEN	32
	Anlage 1: Makrolage	32
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024	33
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts	34
	Anlage 4: Aufteilungsplan	35
	Anlage 5: Grundrisse, Schnitt	36
	Anlage 7: Fotos	42

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Sondernutzungsrecht an der grün gekennzeichneten Grundstücksfläche, Speyerer Straße 25, 67141 Neuhofen (1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Neuhofen, Flurstück Nrn. 392/4, 452/4 und 393/1 verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen).

1.2 Auftraggeber

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

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Beschluss vom 19.03.2024 mit dem Aktenzeichen 3 K 83/23 im Zwangsversteigerungsverfahren

(betreibende Gläubigerin) gegen ### (Schuldner)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagsobjekts zu schätzen.

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

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

Das Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 13 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 10.06.2024 zugestellt.

Die Ortsbesichtigung wurde für den 25.06.2024 um 8.00 Uhr angekündigt und in Absprache mit dem Zwangsverwalter am gleichen Tag um 10.00 Uhr durchgeführt. Zu diesem Termin war ein vom Zwangsverwalter eingesetzter Objektbetreuer anwesend.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von innen und außen besichtigt werden.

1.5 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

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

Wertermittlungstichtag ist der 25.06.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

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

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 28.03.2024 mit letzter Änderung vom 26.10.2023 vor.

Amtsgericht	Ludwigshafen am Rhein
Grundbuch	Neuhofen
Grundbuchblatt	5388 (Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1 und 3 zu 1</u> 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung: Neuhofen Flurstück Nr.: 392/4 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Speyerer Straße 25, Edith-Stein-Straße 1, 1A, 3, 3A Größe: 556 m ² Flurstück Nr.: 452/4

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße
18, 18A

Größe: 576 m²

Flurstück Nr.: 393/1

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Pestalozzistraße
18, 18A

Größe: 10 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit
Nr. 1 bezeichneten Räumen.

[...]

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den ande-
ren Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte be-
schränkt;

Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht an der im Lageplan grün
gekennzeichneten Grundstücksfläche.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme
auf die Bewilligung vom 29.10.1999 (UR-Nr. 2010/99 mit URNr.
894/99 vom 12.05.1999 und URNr. 1628/99 vom 26.08.1999; Notar
Barth in Frankenthal); übertragen aus Blatt 648; eingetragen am
16.12.1999

und

aufgrund Tauschvertrags vom 26.08.1999 mit Auflassung vom
25.01.2000 und Bewilligung vom 19.06.2000 (URN. 1631/99, 120/00
und 1132/00 Notar Barth in Frankenthal) eingetragen am
21.07.2000.

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis
vom 07.05.2024 überein.

Abteilung I:
(Eigentümer) XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen) lfd. Nr. 7
Veräußerungsverbot nach §§ 111f i.V.m. 111h StPO sowie § 136 BGB
für das Land Rheinland-Pfalz – vertreten durch den Leitenden Ober-
staatsanwalt in Frankenthal. Aufgrund Ersuchen der Staatsanwalt-
schaft Frankenthal (Pfalz) vom 29.11.2021, AZ: 5327 Js 3893/21, in
Vollziehung des Vermögensarrests des Amtsgerichts Frankenthal
vom 26.11.2021, AZ: 4b Gs 2593/21, eingetragen am 06.12.2021.

lfd. Nr. 8

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen
– Vollstreckungsgericht -, 3 K 83/23); eingetragen am 26.10.2023.

lfd. Nr. 9

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen –
Vollstreckungsgericht -, 3 L 13/23); eingetragen am 26.10.2023.

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

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

werden.

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, Abruf vom GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümergebiet sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz vom 07.05.2024
- Grundbuchauszug, Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen, Abgeschlossenheitsbescheinigung, Grundbuchamt Ludwigshafen
- Unterlagen aus der Bauakte der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, eingesehen am 08.05.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis vom 06.05.2024
- Auskunft der Verbandsgemeinde Rheinauen bzgl. Bauleitplanung vom 07.05.2024
- Auskunft über Abgabenzustand von der Verbandsgemeinde Rheinauen vom 08.05.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 14.05.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis
- Auskunft Bezirksschornsteinfegermeister vom 10.09.2024
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 25.06.2024
- Fotodokumentation vom 25.06.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten im Sinne von Bodenverunreinigungen besteht nicht (vgl. 3.4.6).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag geräumt und nicht bewohnt.
Gemäß Auskunft des Zwangsverwalters besteht kein Mietverhältnis.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Hinweis auf einen Gewerbebetrieb findet sich am Briefkasten/Klingel nicht.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

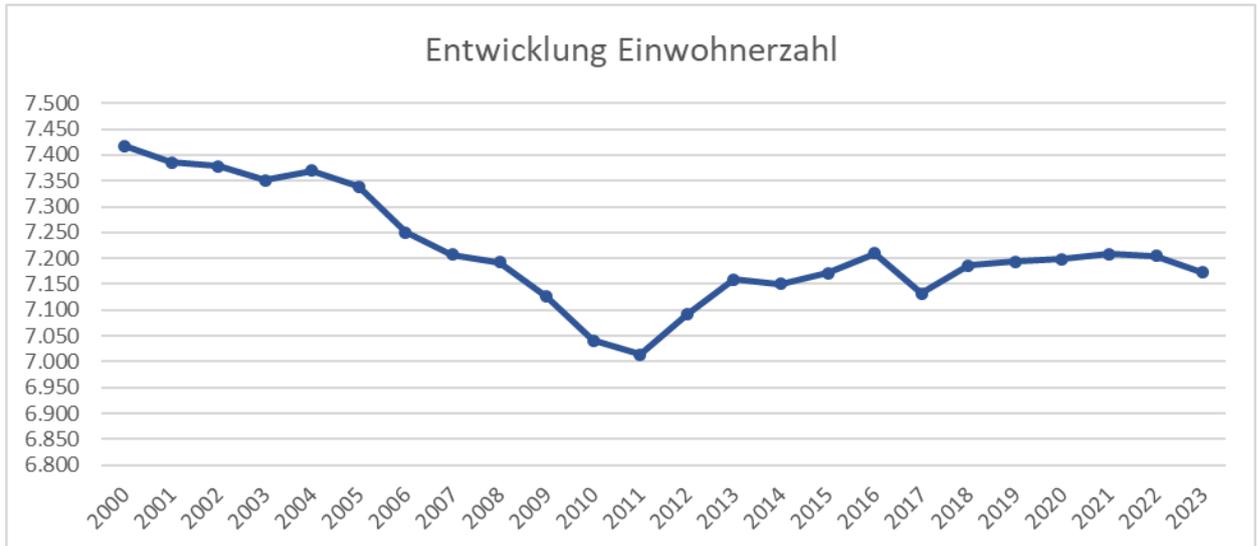
2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Neuhofen liegt in Rheinland-Pfalz mitten im Oberrheingraben südlich von Ludwigshafen und nördlich von Speyer am westlichen Rheinufer zwischen Pfälzer Wald und Odenwald bzw. Kraichgau.

Die Ortsgemeinde Neuhofen gehört zusammen mit Altrip, Otterstadt und Waldsee zur Verbandsgemeinde Rheinauen im Rhein-Pfalz-Kreis.

Gemäß Landesplanung ist Neuhofen als Grundzentrum eingestuft.



Neuhofen zählt rd. 7.173 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Einwohnerzahl hat in den letzten 10 Jahren um 0,2 % leicht zugenommen.¹ Die Altersgruppe *65 Jahre und mehr* ist mit 29,6 % vertreten und liegt damit höher als in Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,7 %).

Der überwiegende Teil der Berufstätigen ist außerhalb der Gemeindegrenzen im wirtschaftsstarken Rhein-Neckar-Raum tätig.

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner für Neuhofen beträgt 113,1, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

Die Arbeitslosenquote liegt im Rhein-Pfalz-Kreis mit 4,2 % rd. 1,0 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,6 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: Juni 2024).³

Neuhofen ist sehr gut über die A 5, A 6 und A 61 Richtung Norden und Süden sowie die A 6 Richtung Westen und Osten an das Fernstraßennetz angebunden. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 90 km innerhalb einer Stunde zu erreichen. Neuhofen verfügt über einen Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr (Busliniennetz). Der nächste Haltepunkt für Regionalbahnen Richtung Neustadt a.d.W./Kaiserslautern bzw. Ludwigshafen findet sich im benachbarten Limburgerhof.

Zahlreichen Anschluss an das Fernverkehrsschiennetz gibt es in Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de, Daten zum 31.12.2023

² GfK-Regionaldaten 2020 veröffentlicht durch die RHEINPFALZ Verlag und Druckerei GmbH & Co. KG

³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>, Daten für Juni 2024

2.2 Mikrolage

Lage

Das zu bewertende Grundstück liegt südöstlich des Ortszentrums. Die Erschließungsstraße ist voll ausgebaut und als Landesstraße (L 534) klassifiziert, Gehwege sind beidseitig vorhanden. Parkmöglichkeiten sind entlang der Straße und in der näheren Umgebung gegeben.

Umgebung

Die Nachbarschaft ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Die Speyerer Straße ist beidseitig bebaut.

Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienhäusern in 2-geschossiger, grenzständiger Bauweise.

Immissionen

Das Objekt liegt an der Speyerer Straße, diese ist als Landesstraße (L 534) klassifiziert und dient als Ortsdurchgangsstraße von Ludwigshafen-Rheingönheim nach Waldsee.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurde kein reger Verkehr festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Neuhofen ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, es besteht Anschluss an den Busverkehr. Die nächste Bushaltestelle ist ca. 300 m vom Bewertungsobjekt entfernt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Neuhofen vorhanden, ebenso wie Kindertagesstätten, Grund-, Haupt- und Realschule. Gymnasien befinden sich in Schifferstadt, Ludwigshafen und Speyer.

Ärzte und Apotheken sind vorhanden, die medizinische Versorgung ist durch die Infrastruktur in Ludwigshafen sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

Regional sind zahlreiche Freizeitmöglichkeiten durch die Nähe zum Pfälzer Wald im Westen und zum Odenwald im Osten vorhanden. U.a. bieten sich Ausflüge zum Wildpark Rheingönheim oder zu den zahlreich vorhandenen Seen und Gewässern in der näheren Umgebung, beispielweise zum Badensee Schlicht, zur Blauen Adria oder zum Neuhofener Altrhein.

Kulturelle Angebote finden sich in großer Zahl in Ludwigshafen und Mannheim.

suchen der Staatsanwaltschaft Frankenthal (Pfalz) vom 29.11.2021, AZ: 5327 Js 3893/21, in Vollziehung des Vermögensarrests des Amtsgerichts Frankenthal vom 26.11.2021, AZ: 4b Gs 2593/21, eingetragen am 06.12.2021.

lfd. Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, 3 K 83/23); eingetragen am 26.10.2023.

lfd. Nr. 9 Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Ludwigshafen – Vollstreckungsgericht -, 3 L 13/23); eingetragen am 26.10.2023.

Hinweis: Den Eintragungen wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Rechte wie z.B. ein Mietverhältnis bekannt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan von Neuhofen stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Wohnbaufläche (W) dar.

Das zu bewertende Grundstück liegt gemäß Abruf der im Geoportal RLP hinterlegten Bebauungspläne nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Daher sind Bauvorhaben nach § 34 zu beurteilen, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Bereich des Bewertungsobjekts besteht eine rechtskräftige Stellplatzsatzung vom 04.09.2000. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist auf 2,0 je Wohnung festgelegt.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen aus der Bauakte erstellt. Aus dem Archiv der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis wurde die Baugenehmigung vom 07.11.2018 zu dem Bauvorhaben Nr. B1800305/0007 und die zugehörigen bauaufsichtlich geprüften Planunterlagen bereitgestellt. Mit der Ausführung des Vorhabens wurde gemäß Baubeginnsanzeige am 06.05.2019 begonnen, eine Fertigstellungsanzeige ist in der Akte nicht enthalten. In den amtlich geprüften Planunterlagen sind auf dem zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Grundstücksbereich 2 Pkw-Stellplätze eingezeichnet.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Rhein-Pfalz-Kreis (Abruf 04.09.2024) ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt. Daher wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis liegt eine schriftliche Mitteilung vom 06.05.2024 vor, dass im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Neuhofen, Flurstück-Nrn. 392/4, 452/4, 393/1 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Teilungserklärung / Aufteilungspläne / Eigentümergemeinschaft

Die Teilungserklärung, Bewilligung vom 29.10.1999 (UR-Nr. 2010/99 mit URNr. 894/99 vom 12.05.1999 und URNr. 1628/99 vom 26.08.1999; Notar Barth in Frankenthal), weist 7 Wohnungseigentume aus.

Die Teilungserklärung und die Nachträge enthalten u.a. folgende Regelungen:

Jeder Eigentümer ist berechtigt, seine Räume in beliebiger Weise zu nutzen, wobei Wohnungseigentum als Teileigentum und Teileigentum auch als Wohnungseigentum genutzt werden kann.

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Gebäudeteile obliegt dem Eigentümer der Raumeinheit, in deren räumlichem Geltungsbereich sich das betreffende Eigentum befindet.

Sofern keine getrennte Erhebung möglich sein sollte, ist jeder Eigentümer den anderen Sondereigentümern gegenüber verpflichtet, die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechend § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen.

Jede Einheit hat in der Eigentümerversammlung eine Stimme.

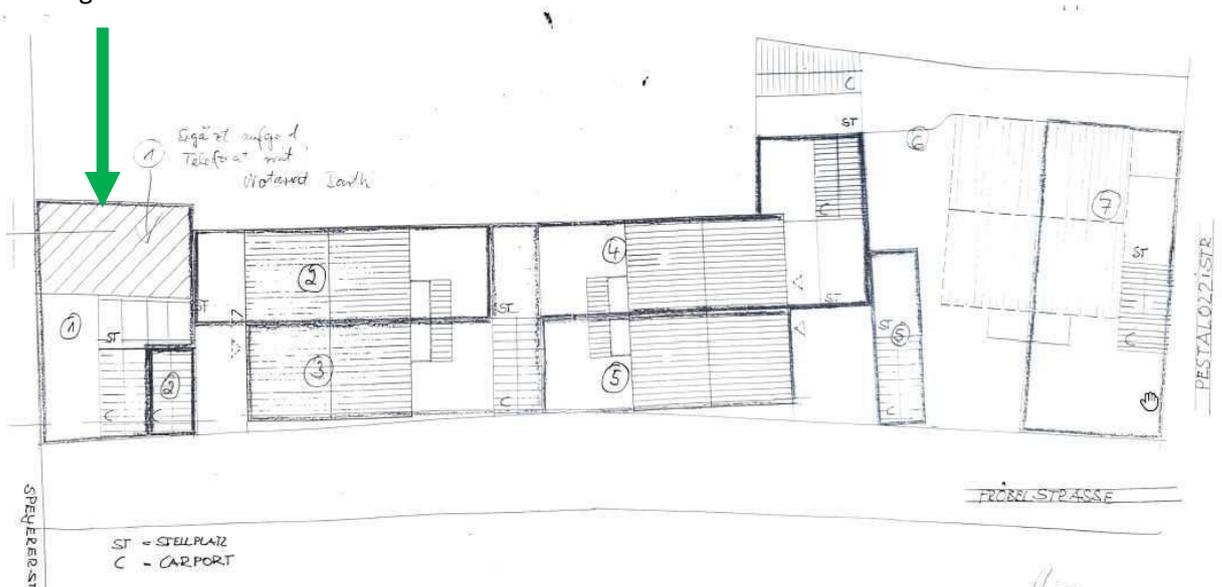
Sondernutzungsrechte:

Nachdem es sich bei den gebildeten Wohnungs- und Teileigentumsrechten um weitgehend völlig getrennte Einheiten handelt, wird vereinbart, dass jedem Sondereigentümer das alleinige und ausschließliche Recht auf Nutzung der sich in seinem Anwesen befindlichen und zum Gemeinschaftseigentum gehörenden Gebäudeteile zusteht.

Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheiten 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 ist befugt, die in der Lageskizze gekennzeichnete Grundstücksfläche allein und in beliebiger Art und Weise zu nutzen. Hierbei ist es dem Sondernutzungsberechtigten auch gestattet, bauliche Veränderungen bzw. Erweiterungen auf dieser Sondernutzungsfläche vorzunehmen, soweit dies baurechtlich genehmigt wird, sowie auf der Sondernutzungsfläche auch Garagen/Carports zu errichten.

Rein schuldrechtlich, also ohne Inhalt des Wohnungs- und Teileigentums zu sein, wird noch niedergelegt, dass jeder Sondereigentümer berechtigt ist, innerhalb seiner Raumeinheit ohne Zustimmung der anderen Sondereigentümer bauliche Veränderungen vornehmen zu können, auch soweit dadurch gemeinschaftliches Eigentum wie z.B. tragende Wände betroffen sein sollten; eine Zustimmung zu Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, insbesondere auch der äußeren Gestaltung und des Außenanstrichs, ist durch die anderen Eigentümer nicht erforderlich.

Auch ist der jeweilige Sondereigentümer befugt, ihm zugewiesene Sondernutzungsflächen zu Nachbarflächen hin abzugrenzen. Auf Sondernutzungsflächen vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten errichtete Gebäulichkeiten unterliegen ebenfalls wieder der Sondernutzung des betreffenden Nutzungsberechtigten.



Protokolle von Eigentümerversammlungen liegen mir nicht vor.

3.4.6 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 14.05.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Gemarkung Neuhofen, Flurstück-Nrn. 392/4, 452/4, 393/1 im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Es wird von einem Altlastenunbedenklichen Grundstückszustand ausgegangen. Sollten anderweitige Erkenntnisse vorliegen, so wäre die Wertrelevanz zu prüfen und das Gutachten ggf. fortzuschreiben.

Es wird davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt schadstoff- und kontaminationsfrei erstellt wurde, dies betrifft ebenfalls den Holzschutz.

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rheinauen vom 08.05.2024 sind keine Erschließungsbeiträge mehr zu erheben.

Die Ortsgemeinde Neuhofen erhebt wiederkehrende Straßenausbaubeiträge. Die Beiträge für das Jahr 2022 sind abgerechnet, für das Jahr 2023 ist die Abrechnung noch nicht erfolgt.

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

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

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Auf dem Grundstück Flurstück Nrn. 392/4, 452/4, 393/1 in der Gemarkung Neuhofen sind 4 Baukörper errichtet, bestehend aus 7 Einheiten (3 Doppelhäuser und 1 freistehendes Wohnhaus).

Nachfolgend wird das freistehende Wohnhaus (SE-Nr. 1) beschrieben.

3.6.1 Sondereigentum Nr. 1

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes, teilunterkellertes, 2-geschossiges Wohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.

Baujahr / Modernisierungen

Das Ursprungsbaujahr ist mir nicht bekannt.

Im Jahre 2019 wurde das Wohnhaus erweitert und aufgestockt.

Hierbei wurden u.a. folgende Arbeiten durchgeführt: alle Gewerke neu, Kernsanierung.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Eine Baubeschreibung ist in der Bauakte nicht enthalten.

Die Wohnhausaußenwände weisen gemäß den genehmigten Planunterlagen eine Mauerwerkstärke von 36 cm auf, eine Außenwanddämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind aus dem Jahre 2019, Dreifach-Isolierverglasung.

Die Dämmstärke und das Dämmmaterial des Dachs sind mir nicht bekannt.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Gasheizung mit 21,2 kW Nennleistung, zur Raumbeheizung ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss.

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken genehmigt.

Konstruktive Merkmale

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion, Dacheindeckung schwarze Tonziegel.

Ein innengeführter Schornstein ist nicht vorhanden.

Die vorgehängten Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech.

Die Fassade ist verputzt und gestrichen, der Sockel ist farblich abgesetzt.

Die realisierte Gründung des Gebäudes ist nicht bekannt.

Die Außenwände sind Mauerwerkswände.

Die nicht tragenden Innenwände sind als Trockenbauwände mit Gipskartonbekleidung erstellt.

Die Keller- und Geschossdecken sind Stahlbetondecken.

Hauseingang

Der Zugangs- und Stellplatzbereich vor dem Objekt ist eingefriedet mit einem Stabmattenzaun.

Der Zugang zum Objekt erfolgt von der Westseite über den befestigten Zugang.

Das Eingangsniveau liegt 3 Treppenstufen über dem Zugangsniveau. Die Eingangsstufen sind aus Riffelblech.

Der Hauseingang ist nicht überdacht.

Eine Klingel und ein Briefkasten sind nicht vorhanden.

Hauseingangstür aus Kunststoff mit schmaler Verglasung, zusätzliche Verriegelungen im Falzbereich.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Zähler- und Sicherungskasten ist im Keller installiert, 2022 wurde ein E-Check durchgeführt., das zugehörige Prüfprotokoll liegt mir nicht vor.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden. Warm- und Kaltwasseranschluss in Küche, WC und Bad. Wasser- und Abwasseranschlüsse im Küchenbereich raummittig für eine Kücheninsel. Waschmaschinenanschluss im KG. Außenwasseranschluss. Wasseruhr im KG.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Abwasser-Fall-Leitungen in HT-Kunststoffrohren.

Gasanschluss: vorhanden. Der Gaszähler ist demontiert.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Zentrale Gas-Brennwertheizung im KG, Hersteller Vaillant, Typ eco COMPACT VCC 206/4-5 150, Nennleistung 21,2 kW, errichtet 2020. Die letzte Überprüfung hat im Juli 2022 stattgefunden. Raumwärmeverteilung über Fußbodenheizung, stockwerksweise Unterverteilung. Das Abgasrohr ist auf der Südseite auf der Fassade übers Dach geführt.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Zugangsstufen und -podest, Zwerchhaus.

Besondere Einrichtungen: keine bekannt.

Grundriss/Raumaufteilung

Die Raumaufteilung weicht von den in der Anlage beigefügten Grundrissen ab.

Kellergeschoss (KG): Kellerflur, Heizraum, Kellerraum.

Erdgeschoss (EG): offenes Wohnen/Essen/Küche in U-Form, innenliegendes WC.

Obergeschoss (OG): 2 Zimmer, Bad, Flur.

Dachgeschoss (DG): 2 Zimmer, Duschbad, Flur.

Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	EG: dunkler Vinylboden in Fliesenoptik OG, DG: Vinylboden in Holzoptik
Wandbekleidung:	Anstrich
Deckenbekleidung:	Anstrich
Fenster:	Dreh- und Dreh-Kipp-Fenster aus Kunststoff mit 3-fach Isolierverglasung, nach Süden bodentief, Absturzsicherung aus Glas, Festverglasung in Grenzwand, Außenfensterbank Aluminium, Innenfensterbänke Naturstein, Rollläden aus Kunststoff, elektrischer Antrieb, Dachflächenfenster aus Kunststoff
Türen:	Zimmertüren Röhrenspantüren , Weißlack
Treppe:	Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen aus dunklem Naturstein, Geländer und Handlauf aus Edelstahl
Sanitärräume:	Im OG und DG Wand- und Bodenfliesen, Wände im Bereich der Sani-

tärgegenstände ca. 1,20 m hoch gefliest, Decke mit Anstrich und Auslässen für Leuchten

Ausstattung WC EG

Nicht fertig gestellt. Grundinstallation vorhanden, kein Wandvorbau, keine Sanitärgegenstände vorhanden.

Ausstattung Bad OG

Tiefspül-WC wandhängend, Waschtisch mit 2 Wasserhähnen, Vorrichtung für Urinal, Badewanne, bodenebene Dusche mit Duschwanne

Ausstattung Bad DG

Tiefspül-WC wandhängend, Handwaschbecken, Dusche mit Duschwanne

Keller: Vinylboden in Fliesenoptik,
Wände verputzt,
Stahlbetondecke sichtbar,
Fußbodenheizung vorhanden

Hausgeld, Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Gemäß Gemeinschaftsordnung wird keine gemeinsame Instandhaltungsrücklage gebildet. Die Sondereigentume sollen wie Alleineigentum abgerechnet werden.

3.6.2 Kfz-Stellplätze

Es ist eine gepflasterte und eingefriedete Stellplatzfläche vorhanden.

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Gas, Abwasser, Glasfaser- und Kabelanschluss), Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Befestigte Flächen. Einfriedung.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem überwiegend neuwertigen Zustand.

Unter anderem in folgenden Bereichen ist Fertigstellungsbedarf vorhanden:

- Das WC im EG ist nicht fertiggestellt. Die Aufhängung für das WC ist nicht vorhanden, die Vorwandkonstruktion fehlt, WC und Waschbecken sind nicht vorhanden, die Leitungsführung ist sichtbar, die Decke ist nicht abgehängt.
- Sockelleisten nicht durchgängig vorhanden.
- Die Schalter der elektrischen Rollläden sind teilweise nicht installiert.
- Im Bad im OG fehlt eine Entlüftung.
- Türzargen im DG nicht fertiggestellt.
- Dusche im DG ohne Duschabtrennung.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten (Instandsetzungsschau) wurden folgende festgestellt:

- Der untere Wandbereich im KG ist durchgängig verfärbt, im Flurbereich sind schwarze Verfärbungen vorhanden. Zwischen den Bodenbelagsfugen sind Ausblühungen vorhanden. Rechts neben der Heizung sind ab dem Deckenbereich Wasserlaufspuren an der Wand sichtbar. Gemäß Auskunft des Objektbetreuers ist der Schaden durch einen Defekt/Austretendes Wasser im Verteilerkasten für die Fußbodenheizung im EG entstanden.
- Die Türen im OG sind im Bereich der Scharniere beschädigt, Tür ohne Klinke, ausgebrochenes Schließblech.

- Im Kinderzimmer im DG ist Mast der Freileitung bis auf den Fußboden geführt und nicht eingehaust.
- Das Ortsgangblech des Zwerchhauses ist ohne Tropfkante ausgeführt, der Übergang der verputzten Seitenflächen zur Dachfläche ist unsauber ausgeführt.

Hinweise auf Hausschwamm liegen nicht vor.

3.7 Flächen und technische Daten

Die Flächen sind für die Wertermittlung abgeleitet und nicht für andere Zwecke zu verwenden.

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an ImmoWertV 2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 283 m² (KG mit 44,5 m², EG, OG, DG mit jeweils 79,6 m²).

Wohnfläche (WF): Es liegt eine aus der Bauakte bereitgestellte Flächenberechnung vor. Die Flächenberechnung wurde anhand eines groben örtlichen Aufmaßes überprüft und angepasst.

Die Wohnfläche beträgt rd. 160,8 m² und verteilt sich auf das
EG mit 59,5 m²,
OG mit 59,3 m²,
DG mit 42,0 m².

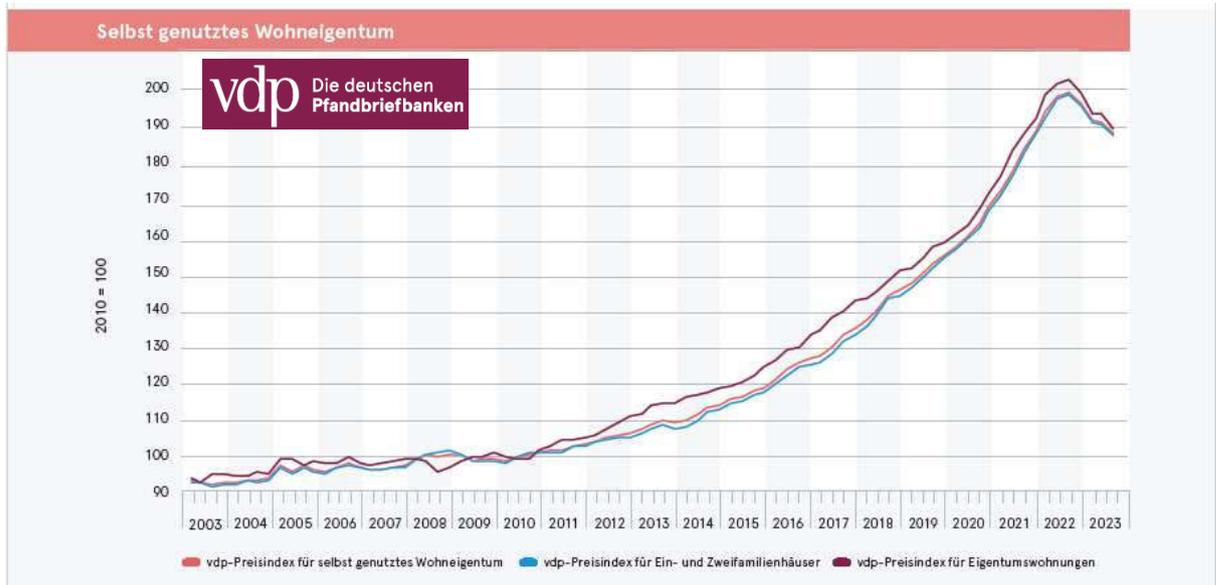
Plausibilitätskontrolle Wohnfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m ²]	Mietfläche [m ²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	79,60	59,48	74,7 %
OG	Wohnen	79,60	59,28	74,5 %
DG	Wohnen	79,60	42,00	52,8 %
Summe		238,80	160,80	67,3 %

Der Wohnflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

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



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

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



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

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

IVD-Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Limburgerhof, Ludwigshafen, Mutterstadt, Schifferstadt und Speyer. Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für Eigenheime aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren und guten Wohnwerten.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Eigenheime zum Kauf - Bestand			
Limburgerhof	280.000 €	365.000 €	500.000 €
Ludwigshafen	268.000 €	345.000 €	445.000 €
Mutterstadt	265.000 €	340.000 €	475.000 €
Schifferstadt	250.000 €	265.000 €	460.000 €
Speyer	280.000 €	400.000 €	540.000 €
<p>Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung, z.B. Siedlungshaus und einer Wohnfläche von ca. 100 m².</p> <p>Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m², Zentralheizung, Bad und WC.</p> <p>Gute Wohnwerte stehen für EFH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 150 m².</p>			

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

4.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

Die drei normierten Verfahren sind

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Verfahrenswahl

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher kommt das direkte Vergleichswertverfahren für Grund und Boden und das Bewertungsobjekt nicht zur Anwendung.

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Einfamilienhäuser bei vorherrschender Eigennutzung nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet. Dies ist auch im vorliegenden Fall zutreffend. Das zu bewertende Objekt hat den Charakter eines Einfamilienhaus.

Stützend wird das Ertragswertverfahren angewandt. Es dient zur Ergebniskontrolle des Sachwerts.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

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

4.4.2 Bodenrichtwert

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

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

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

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 360,00 €/m², Gemarkung Neuhofen, Bodenrichtwertzone 1000, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MD, Dorfgebiet
Bauweise:	offene, II-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	450 m ²

Sonstige Bodenrichtwerte in Neuhofen sind in nachfolgender Höhe ausgewiesen:

WA-Gebiete: 550 – 720 €/m², WR-Gebiete: 590 – 610 €/m².

4.4.3 Bodenwertentwicklung

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

Der im LGMB2023 veröffentlichte Bodenpreisindex weist für den Landkreis Rhein-Pfalz-Kreis für die Jahre 2014 bis 2022 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 2,6 % und 11,5 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. 67 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2014 bis 2022 um rd. 48 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 19 % um von 2022 auf 2024 um weitere rd. 16 % angehoben.

Aufgrund der aktuellen Stagnierung des Grundstücksmarkts wird keine Anpassung zum WES vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0 x	360,00 €/m ²	=	360,00 €/m ²
angepasster BRW			rd.	360,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

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

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück liegt in einer großen dörflichen Bodenrichtwertzone und weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage auf, daher wird weder ein lagebedingter Zu- oder Abschlag vorgenommen.

Größe: Es wird keine Größenanpassung vorgenommen.

Allgemeine Anpassung: Der Bodenrichtwert für das Dorfgebiet weist einen deutlichen Unterschied (-43,3 %) zum Mittelwert der Bodenrichtwerte für die WA-Gebiete auf. Im vorliegenden Fall wird ein Aufschlag auf den Bodenrichtwert von 25 % (= + 90 €/m²) für angemessen eingeschätzt.

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB entrichtet sind. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)	=	360,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungen	+ 25 % von	360,00 €/m ²	=	90,00 €/m ²
angepasster BRW				450,00 €/m ²
				rd. 450,00 €/m²

Marktkonformer anteiliger Bodenwert

Grundstücksgröße		1.142 m ²		
Miteigentumsanteil		1/7		
Anteilige Grundstücksfläche		163,14 m ²		
Bodenwert	450,00 €/m ²	x 163,14 m ²	=	73.413,00 €
				rd. 73.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert mit **rd. 73.000,00 €** ermittelt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

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

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

Dem im LGMB2023 veröffentlichten Wertermittlungsmodell liegt die zum 01.01.2022 in Kraft getretene ImmoWertV2021 zugrunde, daher wird im nachfolgenden darauf Bezug genommen.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

Bezugseinheit für die Sachwertermittlung ist die Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF stellt die Summe der Grundflächen aller nutzbaaren Grundrissebenen nach den äußeren Maßen dar. Die Berechnung der Bruttogrundfläche wurde überschlägig mit einer für die Bewertung erforderlichen Genauigkeit durchgeführt:

Wohnhaus, teilunterkellert (KG, EG, OG, DG)		rd. 283 m²
unterkellertes Anteil	55,9 %	
nicht unterkellertes Anteil	44,1 %	

Gebäudeart

Das Wohnhaus ist ein grenzständig errichtetes, freistehendes, teilunterkellertes Einfamilienhaus, hat ein ausgebautes Erd- Oberg- und Dachgeschoss.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitestgehend den nachfolgenden Gebäudetypen:

Gebäudetyp 1.11 (Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, freistehendes EFH) und Gebäudetyp 1.31 (Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut, nicht unterkellert, freistehendes EFH).

Gebäudestandard

Anlage 4 ImmoWertV2021 enthält eine exemplarische Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Einfamilien- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser.

Die Standardstufe wird wie nachfolgend aufgeführt ermittelt und mit gerundet 3,3 hergeleitet, die Standardstufe entspricht einem mittleren Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert, keine zusätzliche Außenwanddämmung
- Beschichtete Tonziegel, Dachdämmung (nach 2005), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Dreifachverglasung, Rollläden (elektr.), Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz
- massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände mit Dämmmaterial gefüllte Ständekonstruktionen, Holztüren und -zargen
- Betondecken mit Trittschallschutz, Treppe aus Stahlbeton
- Fliesen- und Vinylbodenbeläge
- 1 Bad mit Dusche und Badewanne, Gäste-WC, Duschbad, Wand- und Bodenfliesen
- Elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Brennwertkessel, Fußbodenheizung

- zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, neuwertig, E-Check im Jahre 2022

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m ² BGF, Typ	
	1	2	3	4	5		1.11	1.31
Außenwände			1,0			23%	192,05	211,60
Dächer			1,0			15%	125,25	138,00
Außentüren und Fenster				1,0		11%	110,55	121,55
Innenwände und Türen			1,0			11%	91,85	101,20
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%	91,85	101,20
Fußböden			1,0			5%	41,75	46,00
Sanitäreinrichtungen				1,0		9%	90,45	99,45
Heizung			0,5	0,5		9%	82,80	91,13
Sonstige technische Ausstattung			0,5	0,5		6%	55,20	60,75
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						3,28		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.11	655	725	835	1.005	1.260	€/m ² BGF	881,75	
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.31	720	800	920	1.105	1.385			970,88
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							rd. 882,00	971,00

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	921 €/m ² BGF ¹⁾	0,98 ²⁾ * 0,95 ³⁾	rd. 857 €/m ² BGF

¹⁾ Gebäudemix aus den Kostenkennwerten der Gebäudetypen 1.11 und 1.31 in den Anteilen 55,9 % und 44,1 % (= (882,00 €/m² * 55,9 %) + (971,00 €/m² * 44,1 %))

²⁾ Korrekturfaktor für die Drenpelhöhe < 1 m und damit geringere wirtschaftliche Nutzbarkeit des Dachgeschosses

³⁾* Korrekturfaktor für die zweiseitige Grenzbauweise

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

Baupreisindex

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

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Indizes wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das I. Quartal 2024 mit 181,3 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

Außenanlagen und sonstige Anlagen werden üblicherweise mit einem prozentualen Ansatz der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt, der Ansatz liegt zwischen 2 % - 8 %.

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden aufgrund der geringen zugeordneten Grundstücksteilfläche pauschal mit 2 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (in Abhängigkeit der Standardstufe) angibt. Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 ist die übliche GND für das Wohnhaus mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

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

Das Wohnhaus wurde erweitert, aufgestockt und kernsaniert. Der Baubeginn erfolgte ca. 2019, der genaue Zeitpunkt der Fertigstellung ist mir nicht bekannt.

Für das Wohnhaus wird die RND aufgrund der Kernsaniierung mit 80 % der Gesamtnutzungsdauer bezogen auf das Jahr 2019 abgeleitet und ermittelt sich somit zum Wertermittlungsstichtag mit $[(80 \text{ Jahre} * 80 \%) - (2024 - 2019) =]$ 59 Jahren. Als marktgerechter (modellkonformer) Ansatz erfolgt die Festlegung der RND mit gerundet 60 Jahren.

Alterswertminderung

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

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

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 60 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 25,0 %.

Besondere Bauteile

Werthaltige besondere Bauteile, wie bspw. Balkone, Terrassen, Dachgauben, Vordächer, Kelleraußentreppe, Lichtschacht, sind in der Bruttogrundfläche nicht enthalten und daher u.U. separat, hier pauschal zum Zeitwert in Ansatz zu bringen.

Als besondere Bauteile sind folgende Elemente vorhanden: Zugangsstufen und -podest, Zwerchhaus. Insgesamt wird ein Zeitwert von 10.000,00 € angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen, wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen. Es sind keine besonderen Einrichtungen vorhanden.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

Der Sachwertfaktor (SWF) hängt signifikant von der Objektart ab. Der SWF für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein ab-

weichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der Sachwertfaktoren zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 5 (Neuhofen ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) ein Sachwertfaktor von rd. 1,29 ermittelt.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,14 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt 0,40. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Die Anwendung des Sachwertfaktors gemäß LGMB 2023 und der Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,16 für das Marktsegment 5) mit $(1,29 - 0,16 =) 1,13$ entspricht im aktuellen Fall einem auf die (anrechenbare) Wohnfläche bezogenen Preis von rd. 2.939 €/m².

Der mittlere Sachwertfaktor wird entsprechend zu den obigen Auswertungen mit einem Faktor von 1,20 objektspezifisch angepasst, dies entspricht einem Zu-/Abschlag von + 20 % auf den vorläufigen Sachwert nach LGMB 2023 und einem Wohnflächen-Quadratmeterpreis von 3.127 €/m². Der objektspezifische Sachwertfaktor berücksichtigt in besonderem Maße den weiteren Anstieg der modellkonform indexierten Kostenkennwerte infolge der Entwicklung der Baupreise (- 0,02) seit dem 01.01.2023 und den geringen Bodenwertanteil.

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

4.5.3 Sachwertberechnung

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

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	857,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (I. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	181,3 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.553,74 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	283 m ²	
= Herstellungskosten		439.708,42 €
./. abzgl. Alterswertminderung	25,0 %	109.927,11 €
+ Besondere Bauteile		10.000,00 €
+ Besondere Einrichtungen		0,00 €
= Zeitwert Wohnhaus		339.781,31 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		339.781,31 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		339.781,31 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	2 % von 339.781,31 €	6.795,63 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		339.781,31 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		6.795,63 €
+ Bodenwert		73.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		419.576,94 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		419.576,94 €
x Sachwertfaktor	1,20	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		503.492,33 €
<i>Vergleichskennziffern</i>		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 3.127 €/m ² WF

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergeben der Bodenwert und der Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Bodenertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.6.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag beinhaltet die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblichen Erträge. Es ist von den üblichen Mieterträgen auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen Nutzungsmöglichkeiten ab oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Erträge erzielt, ist der Rohertrag auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten zu ermitteln und die Abweichungen modellkonform bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen zu berücksichtigen.

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungstichtag leerstehend.

Marktüblich erzielbare Miete

Für Neuhofen ist kein Mietspiegel aufgestellt.

Alternativ kann auf Mietspiegel und Preisspiegel umliegender Gemeinden zurückgegriffen werden.

Ludwigshafen verfügt über einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel. Bei dem Mietspiegel 2023 handelt es sich um eine Neuerstellung auf der Grundlage einer Mieterumfrage aus dem Zeitraum Juli bis August 2022. Die Wohnungsmerkmale Wohnfläche, Baujahr, Modernisierungsmaßnahmen, Art und Ausstattung der Wohnung und die Wohnlage haben Einfluss auf die Miethöhe. Die Durchschnittsmiete beträgt laut Hinweis im Mietspiegel 2023 in Ludwigshafen zum Zeitpunkt der Datenerhebung und unabhängig von allen Wohnwertmerkmalen rd. 7,60 €/m².

Schritt 1: Ermittlung des durchschnittlichen Mietniveaus nach der Wohnungsgröße und der Baualtersklasse, Schritt 2: Zu- und Abschläge je nach Wohnungsart, Ausstattung, Beschaffenheit und Wohnlage, Schritt 3: Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete innerhalb einer Mietpreisspanne.

Anhand des Bewertungsverfahrens ergibt sich für die Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 160 m² und einem fiktiven Baujahr 2004 eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 9,35 € (Preisspanne 7,85 – 10,85 €/m²).

Der IVD-Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist nachfolgende Wohnungsmieten aus. Die Angaben zu den Wohnungsmieten bilden das Mietpreisniveau einer Gemeinde ab. Bei der Angabe handelt es sich um Schwerpunktpreise.

Wohnwert	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert
Wohnungsmieten (EUR/m²) - Bestand			
Limburgerhof	6,90	8,00	9,00
Ludwigshafen	7,00	8,10	9,00
Mutterstadt	6,80	8,20	9,00
Schifferstadt	6,20	8,80	10,80
Speyer	7,70	9,30	10,10
Mietwohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m ² . Einfacher Wohnwert: z.B. WC in der Wohnung, einfaches Bad, heizbar, jedoch keine zentrale Heizungsanlage, Einfachfenster,			

wenig bevorzugte Wohnlage.

Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur.

Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den Stichtag 01.01.2022 wird vom Gutachterausschuss für das Marktsegment 5 (Neuhofen ist gemäß Auskunft des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz dem Marktsegment 5 zugeordnet) bei einem \emptyset -Bodenwertniveau von 301 €/m² eine (marktübliche) Miete von rd. 8,00 €/m² (bei einer Objektgröße von 150 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt. Ein Spannenwert ist nicht angegeben. In der Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2023 wurde für die gemeinsam ausgewerteten Marktsegmente 4-5-6 eine marktübliche Miete von rd. 9,50 €/m² in Ansatz gebracht.

Unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Ortslage, der Lage, dem äußeren Zustand, der unterstellten Ausstattung, der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung wird der Ertragswertermittlung ein erzielbarer Ertrag von rd. 9,32 €/m² zu Grunde gelegt, dies entspricht einem Mietansatz von 1.500,00 €. Die Nutzung der Stellplätze ist in dem Mietansatz enthalten.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde mit 161 m² ermittelt (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden seit der Veröffentlichung des Landesgrundstückmarktberichts 2023 die Liegenschaftszinssätze nicht mehr auf der Grundlage von pauschalen Bewirtschaftungskostenansätzen ermittelt, sondern nach Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 27 4.6.3 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Erläuterungen und Herleitung vgl. Kap. 4.5.2.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) wird modellkonform mit 80 Jahre angesetzt.

Die Restnutzungsdauer (RND) für das Wohnhaus wurde mit 60 Jahren ermittelt.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz (LSZ) der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2024 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für freistehende Einfamilienhäuser von 1,5 – 4,0 %.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz ermittelt Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Wohnfläche, relativer Restnutzungsdauer und Wertermittlungsstichtag. Es kann vorkommen, dass der örtliche Grundstücksmarkt ein abweichendes Verhalten von dem jeweiligen Marktsegment aufweist, dann ist es Aufgabe des Sachverständigen eine Entscheidung bei der Anwendung der LSZ zu treffen.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 5 (Neuhofen ist dem Marktsegment Nr. 5 zugeordnet) auf den Stichtag 01.01.2022 ein LSZ von rd. 1,54 für EZFH ermittelt. Die LSZ stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,46 im Marktsegment 5 dar. Die Zwischenauswertung des Gutachterausschusses empfiehlt bei langer Restnutzungsdauer einen Aufschlag auf den Liegenschaftszinssatz von bis zu 0,49-Prozentpunkte. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis des Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Das Objekt weist einen geringeren Bodenwertanteil als der Median der ausgewerteten Kauffälle aus. Der objektspezifische LSZ wird unter Berücksichtigung der Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz sowie der spezifischen Objekteigenschaften mit 2,3 % in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 60 Jahren RND und einem Liegenschaftszinssatz von 2,3 % 32,368.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.6.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.6.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnen	161 m ²	9,32 €	1.500,00	18.000,00 €
Summe	161 m²		1.500,00 €	18.000,00 €

Jahresrohertrag 18.000,00 €

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	1 Einheit	x	351 €	=	351 €
Instandhaltungskosten Wohnen	161 m ²	x	13,80 €/m ²	=	2.221,80 €
Mietausfallwagnis	2 %	von	18.000,00 €	=	360,00 €

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag 15.067,80 €

./. Verzinsung des Bodenwertes 2,30 % von 73.000,00 € 1.679,00 €

Reinertrag Gebäude 13.388,80 €

Restnutzungsdauer, gewichtet	60 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,30 %
x Barwertfaktor	32,368

Ertragswert der baulichen Anlagen 433.368,68 €

+ Bodenwert 73.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert 506.368,68 €

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohnfläche	rd. 3.145 €/m ² WF
Rohertragsvervielfältiger	28,13
Reinertragsvervielfältiger	33,61

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<p><u>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</u> Für die Kap. 3.6.4 festgehaltenen Fertigstellungsarbeiten, Baumängel oder Bauschäden oder sonstige Besonderheiten erfolgt ein wertrelevanter Abschlag von 17.500,00 €. Der Ansatz schätzt den Werteeinfluss ein und stellt keine Kosteneinschätzung dar, die tatsächlichen Kosten können nach oben oder unten abweichen.</p>	- 17.500,00 €
<p><u>Stellplätze</u> Es ist ein Stellplatz vor Ort angelegt. Es besteht eine rechtskräftige Stellplatzsatzung vom 04.09.2000. Die Zahl der notwendigen Stellplätze ist auf 2,0 je Wohnung festgelegt. In den amtlich geprüften Planunterlagen sind auf dem zur alleinigen Nutzung zugewiesenen Grundstücksbereich 2 Pkw-Stellplätze eingezeichnet. Für das Befestigen weiterer Fläche und der Umgestaltung der Einfriedung erfolgt ein als wertrelevant eingeschätzter Aufwand von 2.500,00 € (≠ Kostenaufwand).</p>	- 2.500,00 €
<p><u>Miteigentumsanteil an Grundstück vs. Alleineigentum, zugeordneter Grundstücksanteil</u> Das Sondereigentum Nr. 1 weist Merkmale von Alleineigentum auf. Trotz dieser Merkmale sind ggf. Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums sowie die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, sonstigen Verwaltung und eines gemeinschaftlichen Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums entsprechend § 16 Abs. 2 WEG nach dem Verhältnis seines Anteils zu tragen. Weiterhin ist der Miteigentumsanteil größer als die zugeordnete nutzbare Grundstücksfläche. Diesem Umstand wird ein Werteeinfluss zugeschrieben und auf rd. 25.000,00 € als Abschlag geschätzt.</p>	- 25.000,00 €
Summe	- 45.000,00 €
rd. - 45.000,00 €	

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 45.000,00 €** als Abschlag zu den vorläufigen Verfahrenswerten berücksichtigt.

4.8 Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert die nachfolgenden Verfahrensergebnisse.

	Sachwert	Ertragswert
vorläufiger Verfahrenswerte	503.492,33 €	506.368,68 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Fertigstellungsarbeiten, Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	- 20.000,00 €	- 20.000,00 €
Werteinfluss Aufteilung nach WEG vs. Alleineigentum	- 25.000,00 €	- 25.000,00 €
Verfahrenswerte	458.492,33 €	461.368,68 €
gerundet	458.000,00 €	461.000,00 €

Die Verfahrenswerte aus dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren weichen um - 0,65% (SW/EW) ab. Der zusätzlich ermittelte Ertragswert bestätigt somit hinreichend den Sachwert.

4.9 Verkehrswert

Der Sachwert wurde mit rd. 458.000,00 € ermittelt.

Der zusätzlich ermittelte Ertragswert beträgt rd. 461.000,00 €.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert

für den 1/7 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Neuhofen, Flurstück Nrn. 392/4, 452/4 und 393/1

verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen
(bei den Räumlichkeiten Nr. 1 handelt es sich um ein Einfamilienhaus)

Speyerer Straße 25 in 67141 Neuhofen

zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024

mit rd.

460.000,00 € (vierhundertsechzigtausend Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 2.857 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rd. 161 m² und eine anteilige Grundstücksfläche von rd. 163 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 2.857 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 16 %. Der Verkehrswert entspricht ca. dem 25,6-fachen der erzielbaren Erträge (Rohertrag). Diese Angaben/Vergleichsparameter sind für ein Objekt dieser Beschaffenheit, Ausstattung und Lage übliche Werte.

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

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

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

Neustadt an der Weinstraße, den 10.09.2024

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

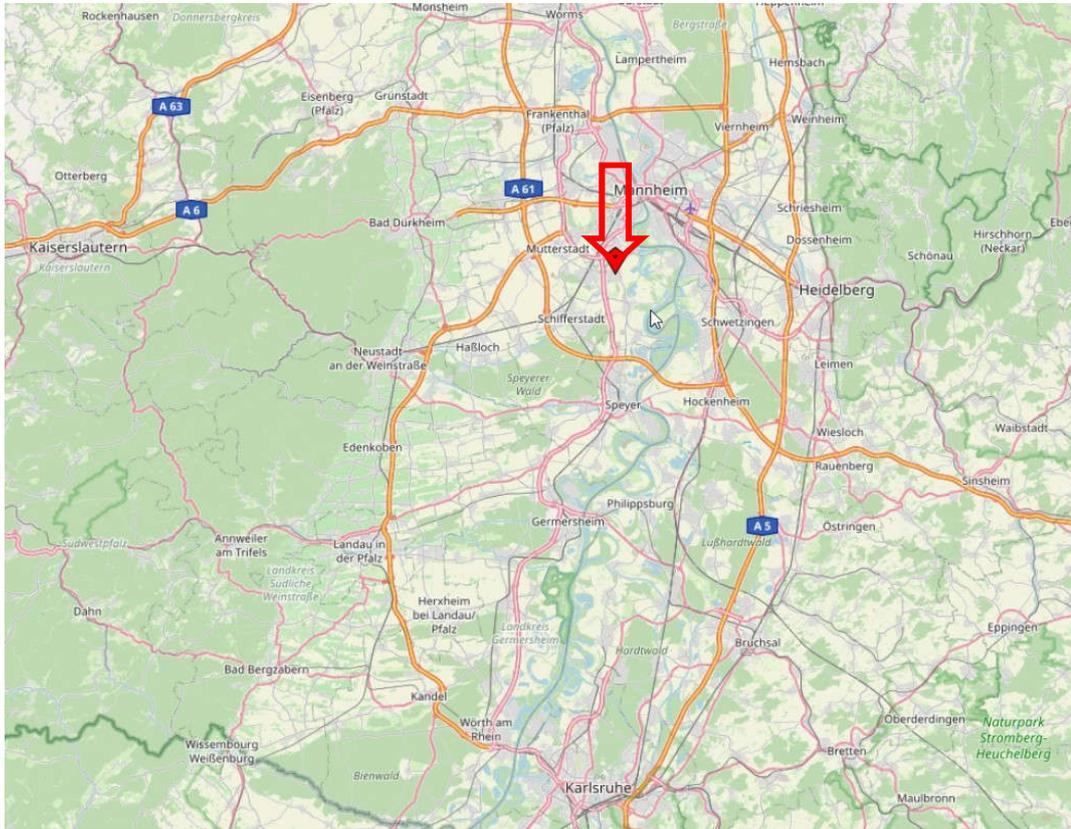
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten



ANLAGEN

Anlage 1: Makrolage

1 Seite



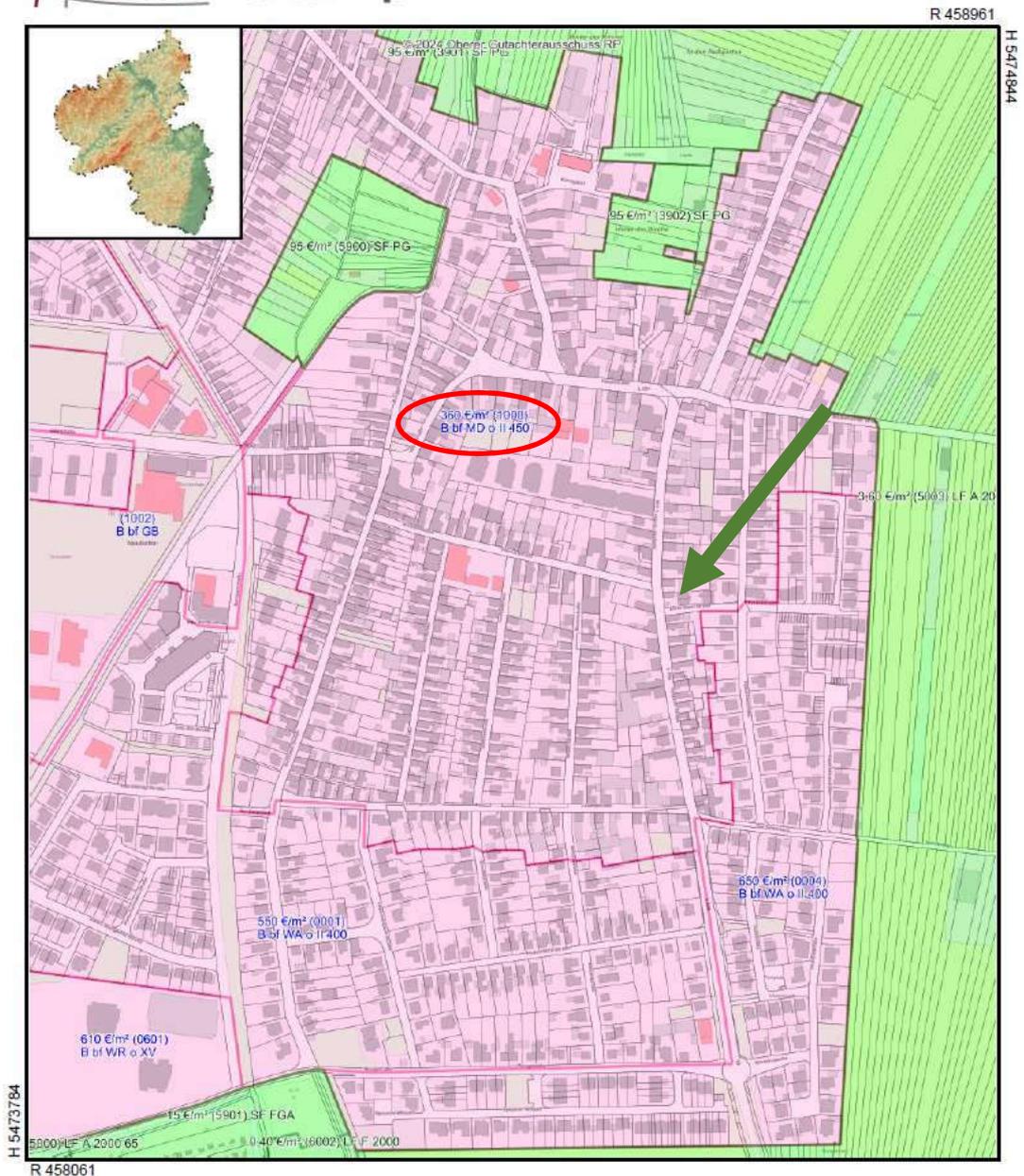
Quelle: www.openstreetmap.org

Zugriff: 04.09.2024

Hinweis: der Pfeil markiert die Lage

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024

1 Seite



Datum: 7.5.2024
Notiz

Maßstab: 1 : 5000



Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz
Maßstab: 1:5.000 im Original
Hinweis: die Bodenrichtwertzone ist rot markiert, das Grundstück mit dem grünen Pfeil

Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts

1 Seite

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLPFALZ

Hergestellt am 07.05.2024

Flurstück: 392/4
Gemarkung: Neuhofen (4026)

Gemeinde: Neuhofen
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz



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

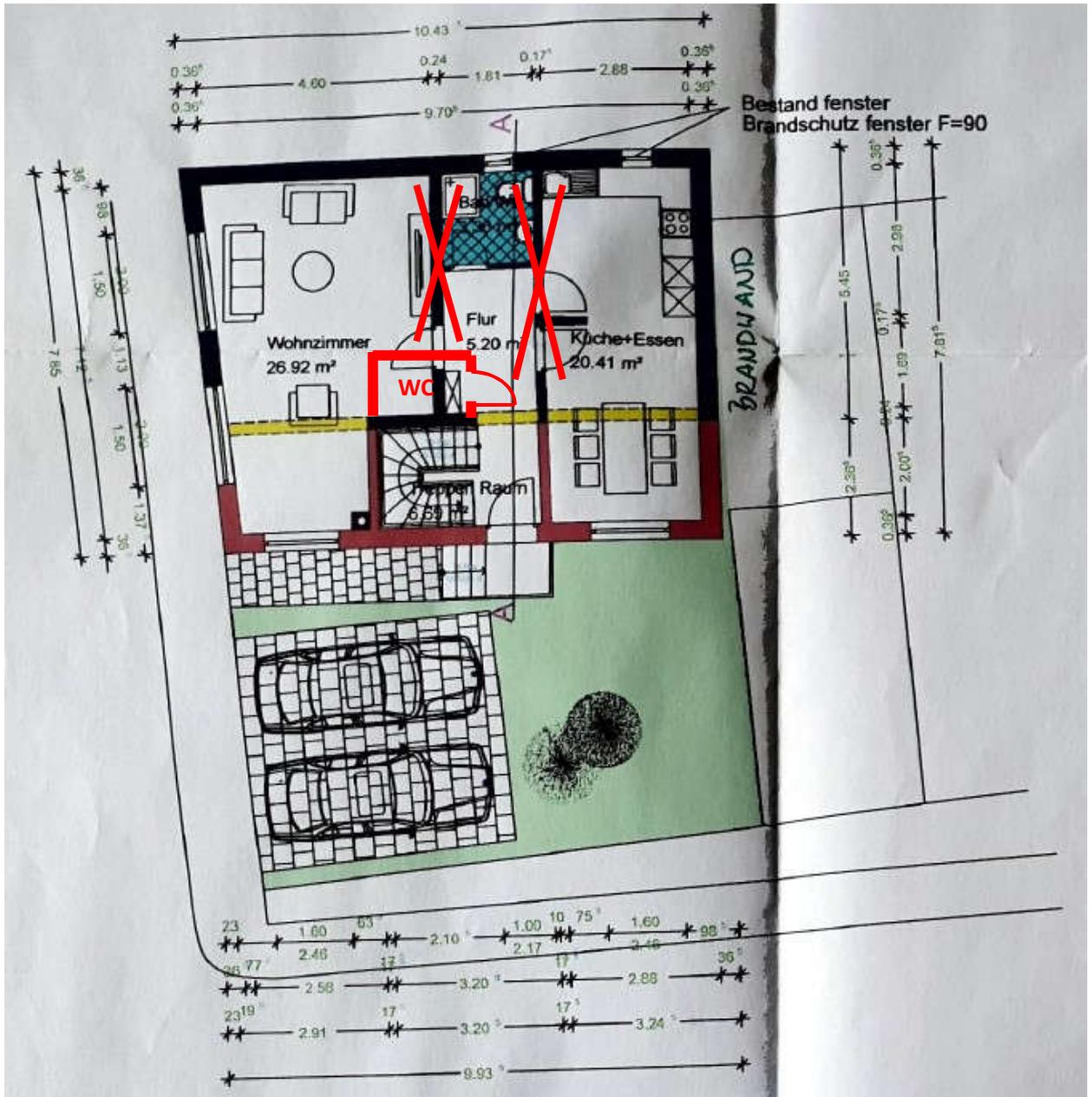
Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

Maßstab: im Original 1:1.000

Anmerkung: Das Grundstück Flurstücke Nrn. 392/4, 452/4 und 393/1 ist durch die roten Pfeile markiert
Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftskarte nicht aus dem Gutachten separiert werden darf und vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz nicht für eine Veröffentlichung im Internet oder anderen Medien freigegeben ist

Anlage 5: Grundrisse, Schnitt

Anlage 5 | Seite 1 von 6



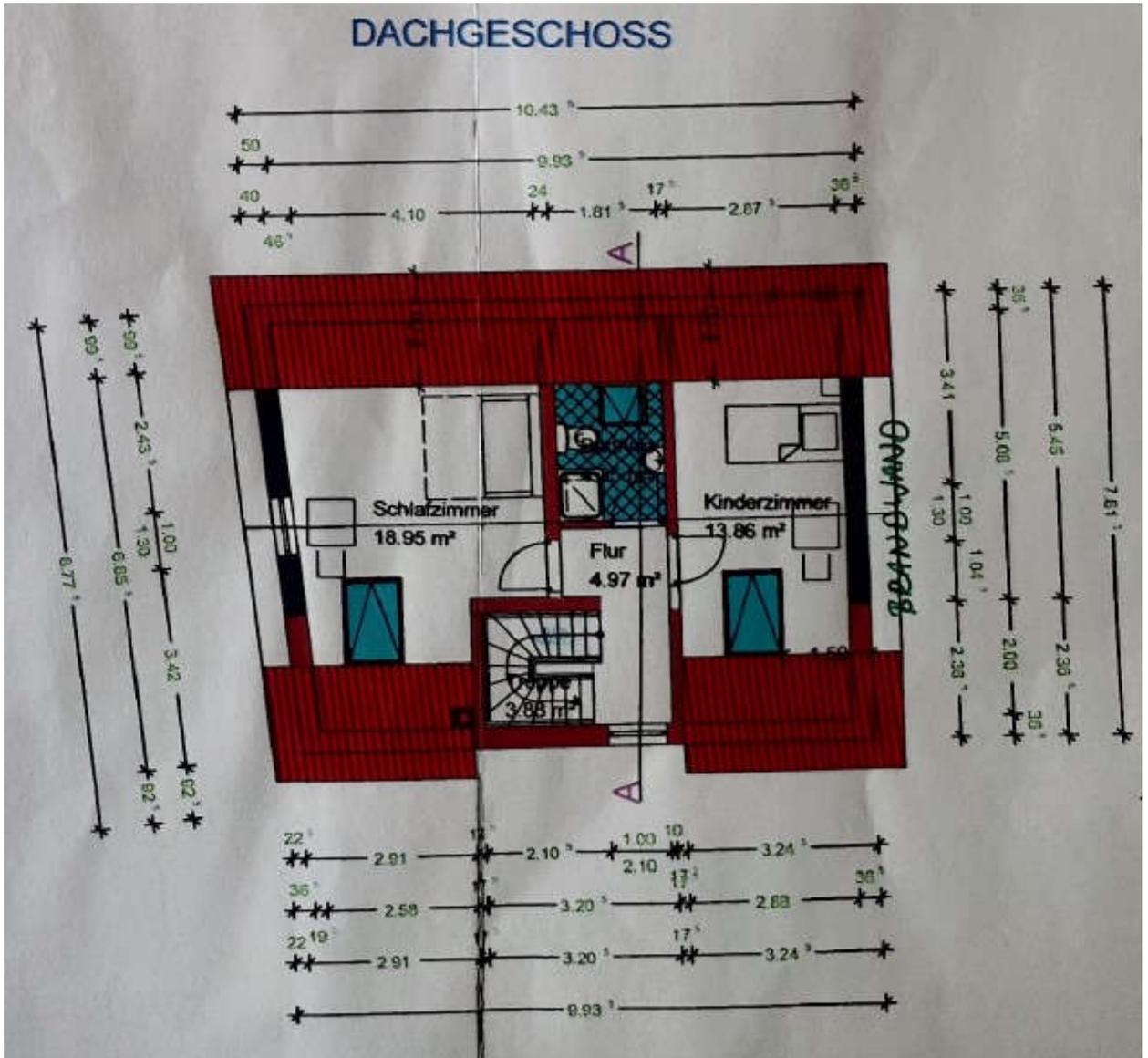
Grundriss EG

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 07.11.2018

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

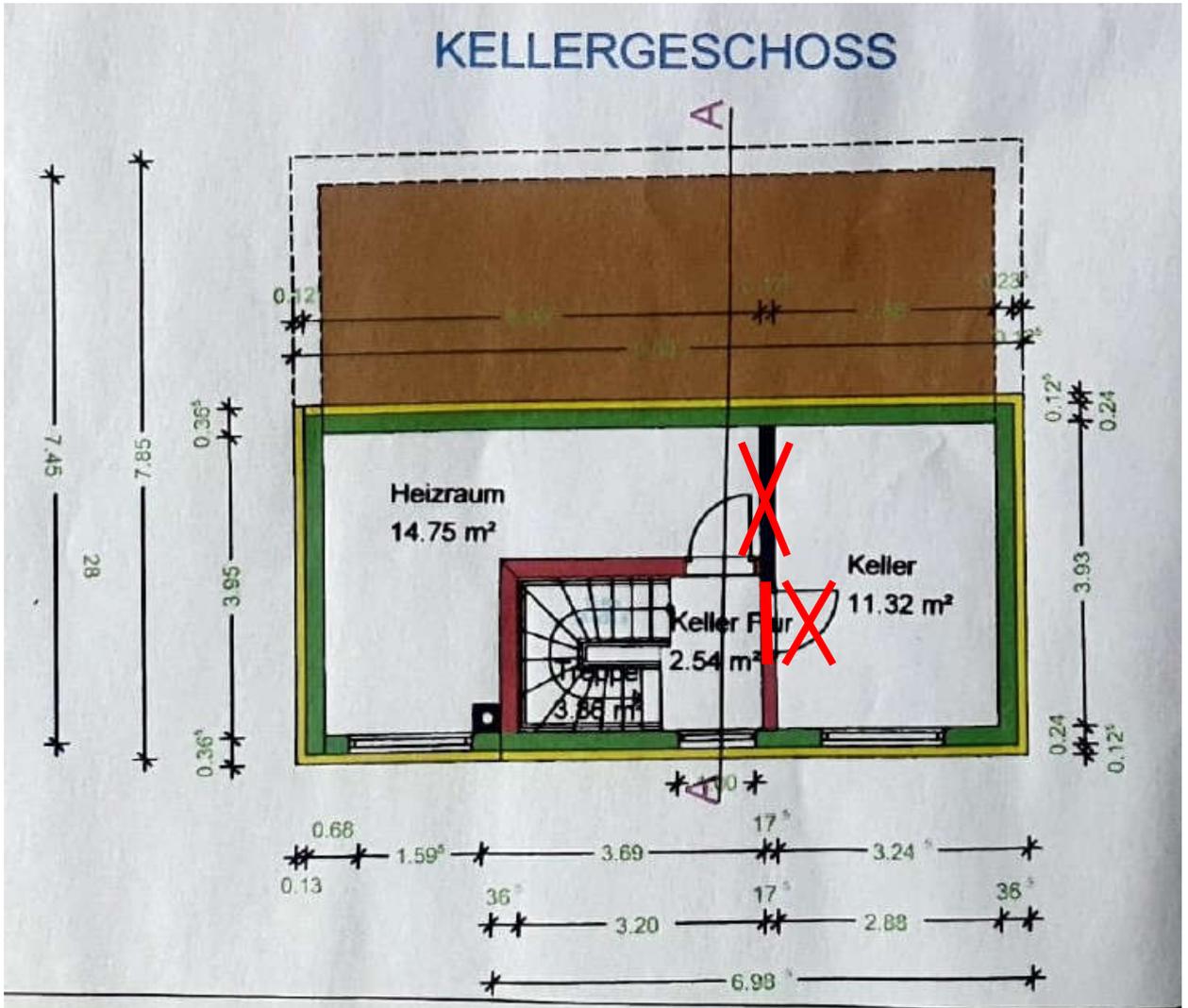
Hinweis: Abweichung im Grundriss sind mit roter Farbe gekennzeichnet

Anlage 5 | Seite 3 von 6



Grundriss DG
Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 07.11.2018
Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Anlage 5 | Seite 4 von 6



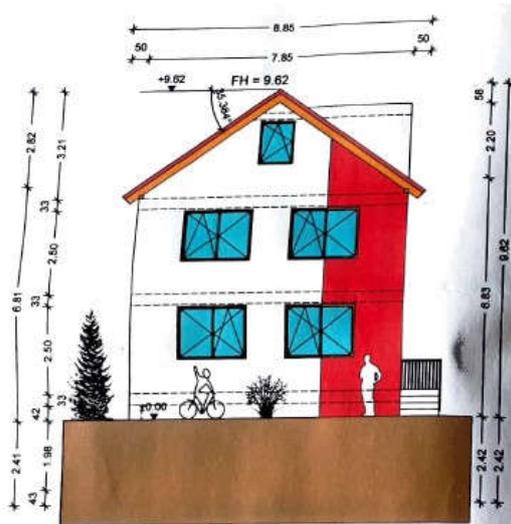
Grundriss KG

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 07.11.2018

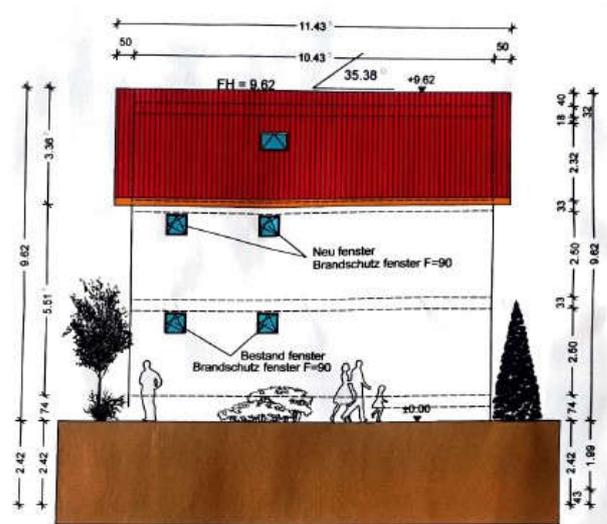
Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Hinweis: Abweichung im Grundriss sind mit roter Farbe gekennzeichnet

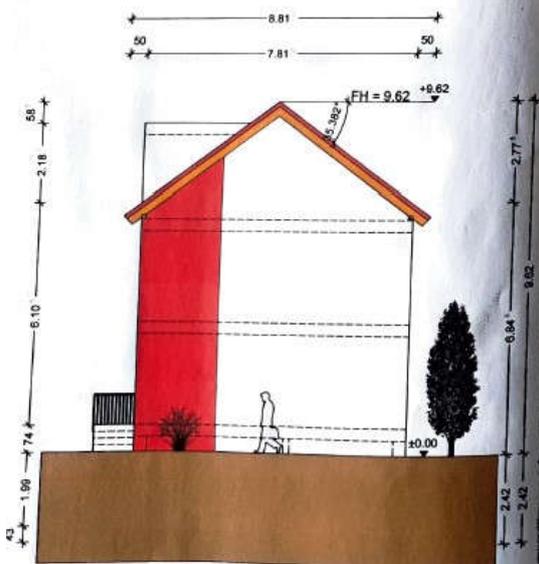
Anlage 5 | Seite 6 von 6



WEST ANSICHT



NORD ANSICHT



OST ANSICHT



SÜD ANSICHT

Ansichten

Genehmigungsunterlagen, bauaufsichtlich geprüft am 07.11.2018

Quelle: Archivakte Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis

Hinweis: der Treppenhausbereich verfügt zusätzlich über eine Festverglasung

Anlage 7: Fotos

Anlage 7 | Seite 1 von 3



Südwestansicht



Nordwestansicht



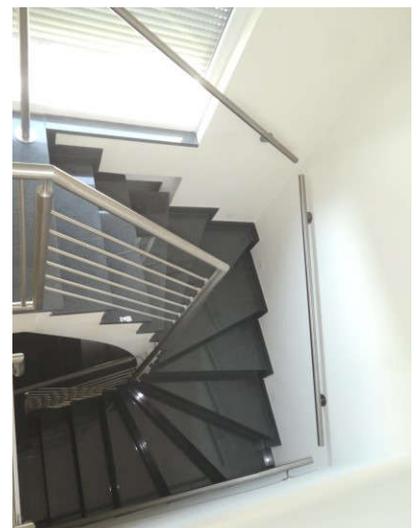
Südostansicht



Hauseingang



Stellplatzbereich



Geschosstreppe

Anlage 7 | Seite 2 von 3



EG, Wohnen/Essen



EG, Wohnen/Essen/Küche



EG, WC



OG, Zimmer



OG, Bad



OG, Bad, Dusche

Anlage 7 | Seite 3 von 3



DG, Zimmer



DG, Duschbad



DG, Blick durchs Dachgeschoss

LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

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

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

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

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

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2021, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), November 2022