

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

**Dipl. Ing. Architekt Björn Eisenlohr**

Zertifizierter Gutachter für Bewertung  
bebauter und unbebauter Grundstücke  
Personenzertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024

Rudolf-Heilgers-Str. 51 · 67549 Worms · Postfach 15 20 · 67505 Worms

Tel. 06241-6003 Fax. 06241-6005

Amtsgericht Frankenthal  
Bahnhofstraße 33  
67227 Frankenthal (Pfalz)

Worms, 23. Mai 2025  
AZ: Amtsgericht Frankenthal 5 K 1 / 25

## **GUTACHTEN**

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB  
für das bebaute Grundstück  
Röntgenstraße 1 in 67259 Beindersheim



Grundbuch von: Beindersheim, Blatt 730  
Amtsgericht: Frankenthal (Pfalz)  
Gemarkung: Beindersheim  
Objektart: Hof- und Gebäudefläche  
Flurstück : 461/46

Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 14.02.2025 ermittelt mit

**360.000,- Euro**

Ausfertigung Nr. 5 (von 5)

**INHALTSÜBERSICHT**

|  | Seite   |
|--|---------|
| Zusammenstellen wesentlicher Daten       | 3       |
| 1. Grundlagen der Wertermittlung         | 4 - 7   |
| 2. Gegenstand der Wertermittlung         | 8 - 10  |
| 3. Beschreibung des Grundstücks          | 11 - 14 |
| 4. Beschreibung der baulichen Anlagen    | 15 - 18 |
| 5. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens | 19      |
| 6. Ermittlung des Bodenwertes            | 20 - 21 |
| 7. Ermittlung des Sachwertes             | 22 - 26 |
| 8. Ermittlung des Ertragswertes          | 27 - 30 |
| 9. Marktgeschehen                        | 31      |
| 10. Wertzusammenstellung                 | 31      |
| 11. Verkehrswert                         | 32      |

**ANLAGEN**

|                              |         |
|------------------------------|---------|
| 1. Karten                    | 33 - 35 |
| 2. Planunterlagen            | 36 - 37 |
| 3. Behördliche Bestätigungen | 38 - 39 |
| 4. Fotodokumentation         | 40 - 42 |

**ANMERKUNG**

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten zuzüglich 10 Anlagenseiten. Es darf ohne Einwilligung des Sachverständigen nicht getrennt werden. Es darf nur für den angegebenen Zweck Verwendung finden, weil es individuelle Daten enthält, die dem Datenschutz unterliegen. Es darf nicht für gleiche oder ähnliche Objekte genutzt werden. Eine Vervielfältigung für den externen Gebrauch ist nicht gestattet, der Unterzeichner verweist auf das Urheberrecht.

**Zusammenstellung wesentlicher Daten**

|        |  |
|--------|--|
| Objekt | bebautes Grundstück<br>Wohnhaus mit Nebengebäude, Garage |
|--------|--|

|                         |            |
|-------------------------|------------|
| Wertermittlungsstichtag | 14.02.2025 |
| Ortstermin              | 04.04.2025 |

|            |                                       |
|------------|---------------------------------------|
| Baujahr    | unbekannt                             |
| Nutzung    | Wohnen                                |
| Geschosse  | Keller, Erd- / Ober-<br>/Dachgeschoss |
| Wohnfläche | ca. 160 qm                            |
| Nutzfläche | ca. 65 qm                             |

|                                   |            |
|-----------------------------------|------------|
| Bebaute Fläche                    | ca. 118 qm |
| Grundstücksgröße Flurstück 461/46 | 614 qm     |
| Bodenrichtwert                    | 440 € / qm |

**Grundlagen für den Sachwert**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Bodenwert                                | 270.000,- €         |
| Gebäudewert                              | 155.000,- €         |
| Bauliche Außenanlage und Sonderbauteile  | 35.000,- €          |
| Vorläufiger Sachwert vor Marktanpassung  | 460.000,- €*        |
| Vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung | 400.000,- €*        |
| Besondere Objektspezifische Merkmale:    | -40.000,- €*        |
| <b>Sachwert *</b>                        | <b>360.000,- €*</b> |

**Grundlagen für den Ertragswert**

|  |                     |
|--|---------------------|
| Rohertrag (fiktiv)                                 | 15.840,- €/pa       |
| Bewirtschaftungskosten (fiktiv)                    | 3.510,- €/pa        |
| Liegenschaftszinssatz                              | 2,2 %               |
| Gebäudeertragswert                                 | 139.174,- €         |
| Vorläufiger Ertragswert (einschl. Bodenwertanteil) | 409.334,- €         |
| Besondere Objektspezifische Merkmale:              | - 40.933,- €        |
| Ertragswert  | 368.400,- €         |
| <b>Ertragswert *</b>                               | <b>368.000,- €*</b> |

|                           |
|---------------------------|
| Verkehrswert aus Sachwert |
| 360.000,- €*              |

\* gerundet

**1. Grundlagen dieses Gutachtens****1.1 Auftrag, Zweck, Stichtag**

1.1.1 Auftrag vom 14.02.2025 des Amtsgericht Frankenthal AZ: 5 K 1/25

1.1.2 Es ist der Verkehrswert im Sinne von § 194 BauGB zu ermitteln. \*

1.1.3 Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

1.1.4 Der Stichtag auf den sich diese Wertermittlung bezieht ist der 14.02.2025

Der Beschluss des Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) vom 14.02.2025 lautet wie folgt:

In dem Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft



Versteigerungsobjekt: Eingetragen im Grundbuch von Beindersheim, Blatt 730 – Flurstück 461/46, Hof- und Gebäudefläche Röntgstraße 1 . 614 qm  
Hat das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) am 14.02.2025 beschlossen:

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes (Beschlagnahmeobjekte) zu schätzen:

Das Gutachten soll auch folgende Angaben enthalten:

- a) Verkehrs- Geschäftslage
- b) Baulicher Zustand und anstehende Reparaturen
- c) Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen
- d) Verdacht auf Hausschwamm

**1.2 Allgemeine Angaben und Hinweise zur Wertermittlung von Grundstücken**

|       |           |  |
|-------|-----------|--|
| 1.2.1 | Bau GB    | Baugesetzbuch  |
| 1.2.2 | ImmoWertV | Immobilienwertermittlungsverordnung 2021   |
| 1.2.3 | ImmoWertA | Muster- Anwendungshinweise   |
| 1.2.4 | BauNVO    | Zur Immobilienwertermittlungsverordnung 2023<br>Verordnung über die bauliche Nutzung<br>der Grundstücke (zul. geändert 3.7.2023) |
| 1.2.5 | LBauO     | Landesbauordnung   |
| 1.2.6 | ZVG       | Gesetz über die Zwangsversteigerung u. -Verwaltung   |

\* Nach § 194 BauGB lautet die Definition des Verkehrswertes:

„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.“

**1.3 Objektgebundene Unterlagen**

|       |  |
|-------|--|
| 1.3.1 | Unbeglaubigte Abschrift des Grundbuchs von Beindersheim<br>Blatt 730   |
| 1.3.2 | Amtlicher Lageplan M. 1:1.000  |
| 1.3.3 | Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation<br>der Verbandsgemeinde Lambsheim - Heßheim                            |
| 1.3.4 | Mitteilung über Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses für<br>Grundstückswerte für den Bereich Rhein-Pfalz Kreis |
| 1.3.5 | Auskunft aus dem Baulistenverzeichnis des Rhein-Pfalz-Kreises  |
| 1.3.6 | Auskunft aus dem Altablagerungskataster der Struktur- und<br>Genehmigungsdirektion Süd                             |
| 1.3.7 | Auskunft zu bauordnungsrechtlichen Verfahren des Rhein-Pfalz-Kreises   |

#### 1.4 Wesentliche Literatur

1.4.1 Kleiber, Wolfgang (Roland Fischer, Ullrich Werling)  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger, 10. Auflage 2022

1.4.2 Marktwertermittlung nach ImmoWertV: Praxiskommentar  
Kleiber, Wolfgang 9. Auflage 2022

1.4.3 Simon, Jürgen/Kleiber Wolfgang; begr. V. Rössler / Langner  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten 9. Aufl.

1.4.4 Paland, Otto  
Bürgerliches Gesetzbuch, Becks'che Kurzkommentare

1.4.5 Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel,  
Baukosten 2020/2021 Instandsetzung, Modernisierung, Umnutzung

1.4.6 Ross, Franz-W. / Brachmann, Rolf; bearb. v. Holzner, P. / Renner, U.  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes von  
baulichen Anlagen,

1.4.7 Ralf Kröll / Andrea Hausmann  
Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung

1.4.8 Tillmann, Kleiber, Seitz - Bundesanzeigerverlag  
Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken,  
Indizes, Formeln und Normen für die Praxis

#### 1.5 Voraussetzung der Wertermittlung

- Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten.
- Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß (in Kupferleitungen) vorgenommen.
- Die (baulichen) Anlagen wurden ebenso nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonerdeschmelzement etc.) untersucht, ebenso nicht der Boden nach evtl. Verunreinigungen (Altlasten). Eine Anfrage diesbezüglich erfolgte, danach sind für den gegenständlichen Grundstücksbereich keine Altablagerungen bekannt.

Alle Feststellungen in diesem Gutachten zur Beschaffenheit und zu tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens, erfolgten ausschließlich aufgrund vorliegender Unterlagen und aufgrund der Ortsbesichtigung.

## 1.6 Ortstermin

Das gegenständliche Flurstück wurde mit einem giebelständigen Wohnhaus und angrenzendem Nebengebäude überbaut

Zum Ortstermin am 4. April 2025 wurden alle Parteien mit Schreiben vom 21. März 2025 eingeladen.

Zum Termin waren keine Parteien (Antragsteller(in)/ Antragsgeger(in)) oder deren Vertreter anwesend. Es fand eine Außenschätzung statt.

**2. Gegenstand der Wertermittlung****2.1 Grundbuch (nur auszugsweise)**

Amtsgerichtsbezirk: Frankenthal (Pfalz)  
Grundbuch von: Beindersheim  
Blatt: 730  
Letzte Änderung vom 15.01.2025 – Ausdruck vom 15.01.2025

**2.1.1 Bestandsverzeichnis****2.1.2 Erste Abteilung:**  
Eigentümer

## 2.1.3

**Zweite Abteilung:**

Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht

Frankenthal (Pfalz)

Grundbuch von

Beindersheim

Blatt

730

Zweite Abteilung

Bogen

1

Von immobilienpool.de bereitgestellt  
Weitergabe an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

**2.1.4**

**Dritte Abteilung:**

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

- Keine Einträge -



**2.2**

**Sonstige Gegebenheiten, Abgaben (öffentl. rechtlich), Gebühren**

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung wird bestätigt, daß für das gegenständliche Grundstück jährlich wiederkehrende Erschließungsbeiträge zu entrichten sind. (Satzung vom 02.06.2020)

**2.3**

**Miet-Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse**

Das gegenständliche Grundstück bzw. Wohnhaus wird vermutlich vermietet oder teilvermietet.



**3.****Beschreibung des Grundstücks / Bewertungsobjekts****3.1****Lagemarkmale**

Gebietslage:

Land: Rheinland-Pfalz  
Landkreis: Rhein-Pfalz-Kreis  
Verbandsgemeinde: Lambsheim – Heßheim  
Ortsgemeinde: Beindersheim  
Einwohner: ca. 3400

Ortslage:

Die Ortsgemeinde Beindersheim liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz in der Nähe zur Landesgrenze zu Baden-Württemberg und am westlichen Rheingraben in der Pfalz. Der Rhein ist östlich gelegen, der Pfälzerwald erhebt sich unmittelbar westlich. Die Ortschaft bedeckt eine Fläche von ca. 6 km<sup>2</sup> und liegt etwa 95 Meter über NN.

Wegen der Lage im Rheingraben unweit der Weinstraße herrscht in Beindersheim ein mildes Klima. Umliegende Gemeinden sind Frankenthal (Pfalz), Heuchelheim, Großniedesheim, Heßheim.

Verkehrslage:

Der alte Ortskern von Beindersheim liegt etwas nördlich der besiedelten Fläche. Ein neuerer größerer Wohnbereich (ca. 1970er Jahre) dagegen an der südlichen Gemarkungsgrenze. Das gegenständliche Grundstück liegt etwa mittig des Ortskernes an einer mäßig befahrenen Straße. Die Straßenentfernung beträgt nach Frankenthal rd. 4 km, nach Ludwigshafen rd. 13 km und nach Worms rd. 7 km.

Eine Verkehrsanbindung ist auch über das Busnetz gegeben, diese verkehren etwa ½ stündig nach Frankenthal.

Infrastruktur:

Die örtliche Infrastruktur ist nur der Ortsgröße entsprechend vorhanden, so daß u.A. auf das überregionale Angebot ausgewichen werden muß.

Im Ort befindet sich die Albrecht-Dürer Grundschule, der Protestantische Kindergarten „Arche Noah“, einige öffentliche Einrichtungen wie Bücherei, Grillhütte oder Spielplätze. Es liegen u.A. Apotheké, Ärzte, Werkstätten, Supermarkt, Bäckerei, Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe sowie gewerbliche Einrichtungen in der näheren Umgebung

Im nahe gelegenen Frankenthal befinden sich nahezu alle Bildungsangebote (Grund-, Haupt-, Realschulen bzw. Gymnasium, Förder- oder berufsbildende Schulen), sowie ein breites Angebot an kulturellen Einrichtungen.

|                        |   |
|------------------------|---|
| Lagebeurteilung:       | Die Lage des zu bewertenden Grundstücks kann aufgrund der Lage und der dennoch guten Verkehrsanbindung als gut bezeichnet werden. |
| Straßenzustand:        | gut, asphaltiert / gepflastert  |
| Versorgung:            | Anschluss an die öffentliche Wasser- und Stromversorger sind gegeben.   |
| Entsorgung-Abwasser:   | über Kanalanschluß  |
| Erschließungsbeiträge: | wiederkehrend   |
| Baurecht:              | Gemäß Flächennutzungsplan handelt es sich bei dem Bewertungsbereich um eine gemischte Baufläche.                                  |

Nach Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung wurde für den gegenständlichen Bereich ein Bebauungsplan erstellt.

Demnach wurden vornehmlich Baulinien und Baugrenzen definiert:

Denkmalschutz:

Das gegenständliche Objekt besitzt keinen Denkmalschutz, jedoch ist aufgrund der Nähe zu den Einzeldenkmälern Umgebungsschutz zu bedenken.

Altlasten:

Nach Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz - Frau [REDACTED] v. 13.03.2025 wird bestätigt:

Das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz, Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Flurstückes nicht bekannte und daher 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.

Untersuchungen bezüglich Baulasten durch Bodenanalyse oder der Tragfähigkeit des Grundstücks wurden im Rahmen dieses Wertgutachtens nicht angefertigt.

### 3.2 Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund der Baualtersklasse muß von schlechten bis mittleren Energiebedarfswerten ausgegangen werden. Das Außenmauerwerk wurde monolithisch ohne Wärmedämmverbundsystem errichtet. Die Dämmung des Daches ist vermutlich unzureichend.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV), die ab dem 21. November 2013 in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität. Nach der EnEV 2014 sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen:

Bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden (z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten). Heizkessel, die vor dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen ab 2015 nicht mehr betrieben werden und Heizkessel, die nach dem 1. Januar 1985 eingebaut oder aufgestellt worden sind, dürfen nach Ablauf von 30 Jahren nicht mehr betrieben werden. (Ausnahmen: Niedertemperatur-Heizkessel, Brennwertkessel oder heizungstechnische Anlagen, deren Nennleistung weniger als vier Kilowatt oder mehr als 400 Kilowatt beträgt). Ungedämmte, zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden. Ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegenden Dächer müssen ab 2016 so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird. Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird. Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Zum 01.01.2024 ist das Gebäudeenergiegesetz (GEG) in wesentlichen Teilen in Kraft getreten und sieht generell vor, dass jede neu eingebaute Heizung zu 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden muss (65-%-EE-Pflicht). Das gilt zunächst für Neubauten in einem Neubaugebiet. Für bestehende Gebäude und Neubauten außerhalb von Neubaugebieten gibt es Übergangsfristen.

Wann Hauseigentümer umrüsten müssen, ist vor allem von der kommunalen Wärmeplanung abhängig. Wer sich früher als vorgegeben von der mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizung trennt, kann einen Zuschuss erhalten.

Die EnEV schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen. Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert, wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist. Im vorliegenden Fall lag dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

**4. Beschreibung der baulichen Anlagen**

Vorbemerkung: Grundlage für die Beschreibung der baulichen Anlage sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten. Es wurde mir kein Zugang zum Grundstück und Wohnhaus gewährt.

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 Ausführungen im Baujahr.

**4.1 Allgemeine Angaben**

Grundstück: Röntgenstraße 1, Beindersheim

Art: Hof- und Gebäudefläche

Baujahr: unbekannt

Kartenaufnahmen der Rheinlande von 1836 – 1841 und die topographische Karte 1952 zeigen den gegenständlichen Bereich noch unbesiedelt.

Nutzungseinheiten: 2

Bauzahlen:

Die Flächenberechnung wurde dem Lageplan und vorliegenden Planunterlagen entnommen. Die vom Wohnhaus mit Seitengebäude überbaute Fläche beträgt demnach ca. 118 qm zzgl. einer Garage von rd. 25 qm bei einer Grundstücksgröße von 614 qm.

**4.2****Raumaufteilung**

Das Grundstück besitzt einen Eingang auf der nördlichen Giebelseite über fünf Treppenstufen, das Gebäude ist somit nicht barrierefrei. Unmittelbar nach dem Eingang wird tt. vorliegenden Planunterlagen ein allgemeines Treppenhaus erreicht über welches die Erd- und Obergeschoss-Wohnung erreicht wird sowie der Keller des Hauses. Für die Wohnbereiche im EG und OG wird links ein Schlafbereich nach Norden erreicht, danach im Uhrzeigersinn ein Kinderzimmer, das Wohnzimmer nach Süden, eine Küche und Badezimmer nach Osten.

**4.3****Baubeschreibung Rohbau und Fassade**

|                   |  |
|-------------------|--|
| Fundamente:       | vermutlich Stahlbetonstreifenfundamente                                      |
| Außenwände:       | Mauerwerk ohne Wärmedämmung d= 24 cm   |
| Innenwände:       | vermutl. Mauerwerk ca. d= 11,5 – 24 cm                                       |
| Decken:           | vermutl. Stahlbetondecken  |
| Dachkonstruktion: | geneigtes Dach, Sparrendach<br>Ziegeleideckung / Betondachpfannen            |
| Fassaden:         | Putz, Anstrich, Sockel abgesetzt<br>Rißbildungen und Fehlstellen ersichtlich |
| Entwässerung:     | vorgehängte Rinnen und Fallrohre,<br>Zinkblech, Überstrichen                 |

**4.4****Baubeschreibung der Ausstattung, Ausbau**

|                    |   |
|--------------------|---|
| Treppe:            | unbekannt, vermutlich massiv                                      |
| Fenster:           | 2 Scheiben- Isolierverglasung Kunststoff<br>Kunststoff – Rolläden |
| Außenfensterbänke: | Stein / Kunststein  |
| Türen:             | vermutlich Holztüren / Röhrenspantüren                            |
| Bodenbelag:        | unbekannt   |
| Wandbelag:         | unbekannt   |
| Deckenbelag:       | unbekannt   |
| Technik:           | unbekannt   |

#### 4.5 Sonderbauteile und Außenanlage

Zur östlichen Grundstücksseite schließt sich an das Wohnhaus im Erdgeschoß ein Wintergarten an, welcher über dem Gartenniveau auch von außen über Treppenstufen zugänglich ist.

##### Baulicher Zustand:

Aufgrund des äußeren Erscheinungsbildes muß von einer durchschnittlichen oder unterdurchschnittlichen Gebäudeausstattung ausgegangen werden.

Es sind Baumängel an der Fassade ersichtlich, wie Farbabplatzungen, Risse und Schäden infolge aufsteigender Feuchtigkeit. Konstruktive Wärmebrücken und offene Instandhaltungsmaßnahmen sind augenscheinlich.

##### Hinweis:

Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Insofern beruhen Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen bzw. Vermutungen.

#### 4.6 Allgemeine Angaben

|        |   |   |
|--------|---|---|
| 4.6.1  | Verkehrs- / Geschäftslage:                              | gut -befriedigend                               |
| 4.6.2  | baulicher Zustand:                                      | (energetischer) Sanierungsbedarf                |
| 4.6.3  | Bauauflagen, Beschränkungen:                            | Es bestehen keine baubehördliche Beanstandungen |
| 4.6.4  | Verdacht auf Hausschwamm:                               | unbekannt                                       |
| 4.6.5  | Miet- / Pachtzustand:                                   | bewohnt   |
| 4.6.6  | Gewerbebetrieb:   | keiner ersichtlich                              |
| 4.6.7  | Zubehör nach § 97 BGB<br>welches nicht geschätzt wurde: | ./.   |
| 4.6.8  | Energieausweis:   | ./.   |
| 4.6.9  | Wohnpreisbindung  | ./.   |
| 4.6.10 | Hausverwaltung:   | ./.   |
| 4.6.11 | Hausgeldzahlungen:                                      | ./.   |

**5.****Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach den Grundsätzen der (ImmoWertV 2010) mit Inkrafttreten zum 1. Juli 2010.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes können das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen worden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. (s. §8 der ImmoWertV)

**5.1****Vergleichswertverfahren**

Das Vergleichswertverfahren wird angewandt, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Ermittlung des Bodenwertes unbebauter sowie bebauter Grundstücke (vgl. WertR06 1.55). Zur Ermittlung des Bodenwertes kann von der Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, Vergleichspreise durch Auskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte (§195 BauGB) einzuholen (vgl. WertR06 2.3.1). Des Weiteren sind die vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte heranzuziehen.

Bei der Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke wird das Verfahren insbesondere bei Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentumswohnungen, einfachen frei stehenden Eigenheimen und Garagen angewendet. (vgl. WertR06 3.1.1)

**5.2****Sachwertverfahren**

Das Sachwertverfahren kommt überwiegend dann zur Anwendung, wenn keine Renditeüberlegungen im Vordergrund stehen. Dies ist vor allem bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall, bei denen der Kaufinteressent nicht an einer zinsabwurfenden Kapitalanlage sondern am Wohnwert interessiert ist und die Eigennutzung im Vordergrund steht.

**5.3****Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren kommt dann zur Anwendung, wenn eine Ertragserzielung aus dem Grundstück und den baulichen Anlagen im Vordergrund steht. Bei diesen Grundstücken wird der Grundstückswert im Wesentlichen durch den nachhaltig zu erzielenden Grundstücksertrag bestimmt. Der Kaufinteressent ist in erster Linie daran interessiert, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital bringt.

**5.4****Auswahl bezogen auf das Bewertungsobjekt**

Nach der Wertermittlungsverordnung, den Wertermittlungsrichtlinien und der einschlägigen Fachliteratur handelt es sich in vorliegendem Falle primär um ein Sachwertobjekt. Jüngere Kaufpreise aus der unmittelbaren Umgebung liegen nach Auskunft des örtlichen Gutachterausschusses nicht vor, so daß kein Vergleichswert ermittelt werden kann. Eine Ertragswertberechnung wird jenem Verfahren gegenübergestellt.

**6.****Ermittlung des Bodenwerts****6.1****Bodenrichtwert (§ 196 BauGB)**

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i.d.R. im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 16 Abs. 1; § 15 Abs. 2; ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Bodenrichtwerte sind geeignet wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen
- der Lage und dem Entwicklungszustand
- und nach dem Maß der baulichen Nutzung
- dem erschließungs-(beitragsrechtlichen) Zustand
- und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt sind

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert.

Der Gutachterausschuss für die Ermittlung von Grundstückswerten (§§ 192 ff BauGB) für den Bereich Rhein-Pfalz-Kreis ermittelt die Bodenrichtwerte alle 2 Jahre. Zum Stichtag wird der Bodenrichtwert für das zu bewertende Grundstück bzw. die Bodenrichtwertzone wie folgt angegeben:

- 440 Euro/qm (Erschließungsbeitragsfrei)
- Baureifes Land
- Allgemeines Wohngebiet
- Offene Bauweise
- 2 geschossige Bauweise
- 450 qm mittlere Grundstücksgröße

#### Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom Stichtag 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Die Richtwertparameter stimmen mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt überein, so daß keine Anpassung oder Umrechnung des Bodenrichtwertes erfolgt.

#### 6.2

#### Bodenwert

| Fist.-Nr. | Bezeichnung                               | Fläche<br>m <sup>2</sup> | € / m <sup>2</sup> | Summe €   |
|-----------|---|--------------------------|--------------------|-----------|
| 461/46    | Hof- und Gebäudefläche<br>Röntgenstraße 1 | 614                      | 440,-              | 270.160,- |

gerundet:

270.000,- Euro

## 7. Ermittlung des Sachwertes (§ 35 ImmoWertV)

Das Modell für die Ermittlung des Sachwertes ist in den §§35-39 der ImmoWertV 2021 beschrieben. Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwertes und den Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. dem Werteinfluss der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen sonstigen wertbeeinflussenden Umständen abgeleitet.

Der Wert der Gebäude ist auf Grundlage ihrer (Neu)Herstellungswerte unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale wie Objektart, Ausstattungsstandard, Restnutzungsdauer, Baumängel, Bauschäden und sonstige wertbeeinflussende Umstände abzuleiten.

Der Wert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder Erfahrungssätzen unter Berücksichtigung des Zeitwertes abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, und Werten der auf dem Grundstück vorhandenen Gebäude und Außenanlagen wird unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Faktoren als vorläufiger Sachwert hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem Grundstücksmarkt beurteilt. I.d.R. ist zur Berücksichtigung der Marktlage ein Zu- oder Abschlag am vorläufigen Sachwert anzubringen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwertes an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Erläuterung der bei der Sachwertermittlung verwendeten Begriffe:

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (hier 2010) zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjektes in den Grundstücksmarkt sammeln kann. Die Normalherstellungskosten verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer.

Der Gebäudenormalherstellungswert wird aus der Multiplikation des Normalherstellungswertes mit den Bruttogrundflächen (oder Rauminhalt) des Gebäudes bestimmt, unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren aus den besonderen Merkmalen des Bewertungsobjektes, regionaler Einflüsse sowie einer Indizierung der Baupreisentwicklung zum Stichtag.

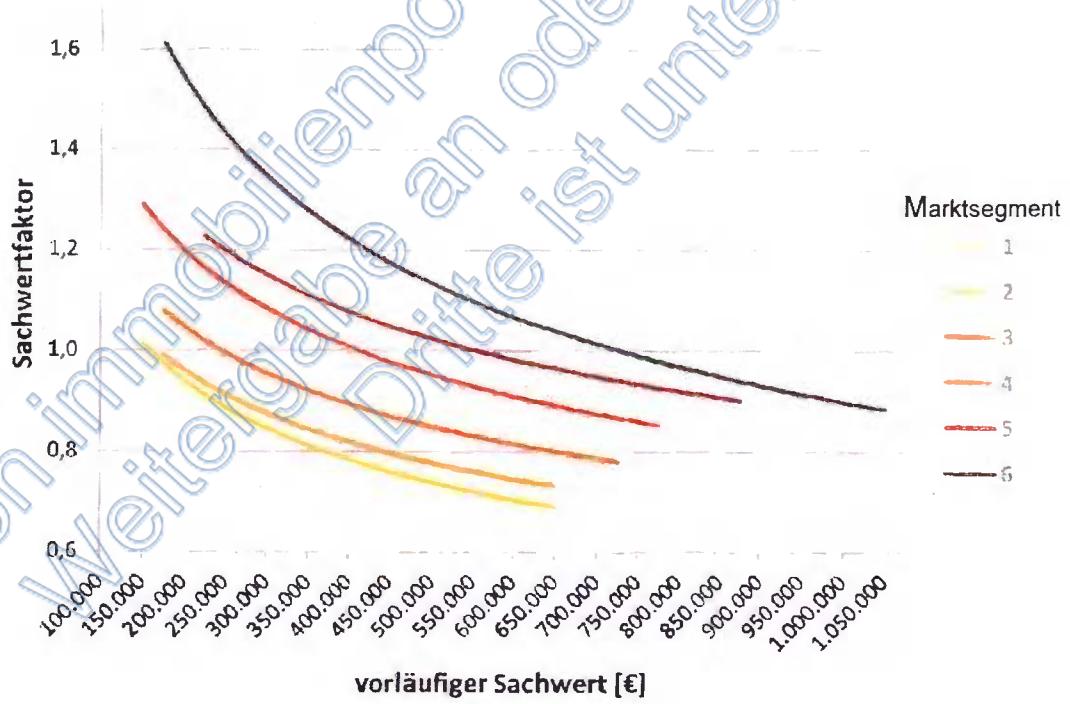
Die Alterswertminderung der Gebäude wird auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Seit in Kraft treten der ImmowertV am 01.07.2010 soll die lineare Abschreibung Anwendung finden.

Die Gesamtnutzungsdauer versteht sich nicht als die technische Standdauer eines Objektes – die wesentlich länger sein kann – sondern als wirtschaftliche Nutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Nach den Grundsätzen der ImmowertV wird die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von Wohn- und Geschäftshäusern auf 80 Jahre begrenzt.

Das Ursprungsbaujahr des Gebäudes ist unbekannt, vermutlich um 1975 oder zuvor. Nach einem Punktesystem werden Modernisierungsmaßnahmen in eine modifizierte Restnutzungsdauer übertragen. Bei einer Restnutzungsdauer von 30 Jahren beträgt die sich daraus ergebende lineare Alterswertminderung 63 %.

Mittels eines Sachwertfaktors wird der vorläufige Sachwert an den Markt angepaßt. Das herstellungsorientierte Rechenergebnis des vorläufigen Sachwertes ist in aller Regel nicht mit den Marktpreisen identisch. Die Notwendigkeit der Marktanpassung ergibt sich aus §21 Abs. 3 der ImmoWertV. Der Sachwertfaktor ist durch Nachbewertung aus realisierten Verkaufspreisen und aus Vergleichsobjekten berechneten vorläufigen Sachwerten abzuleiten.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird üblicherweise auf der Grundlage aktueller Kaufpreise und Angaben des oberen Gutachterausschusses bestimmt und angesetzt, bei gegenständlichem vorläufigen Sachwert und Marktsegment mit Faktor 0,87.



Grafik: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

#### Besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluß beimäßt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§8 ImmoWertV).

Zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gehören

- Besondere Ertragsverhältnisse
- Baumängel und Bauschäden
- Wirtschaftliche Überalterung
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand
- Freilegungskosten
- Bodenverunreinigungen
- Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen

Das Gebäude besitzt Baumängel und Schäden sowie energetischen Sanierungsbedarf. Im Rahmen der Außenschätzung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10 % vom vorläufigen Sachwert in Ansatz gebracht.

## Sachwertberechnung:

## I BODENWERT

|  |          |            |      |
|--|----------|------------|------|
| 1 Grundstücksgröße                       |          | 614,00     | qm   |
| Bodenrichtwert eb frei                   |          | 440,00     | €/qm |
| 1.1 Wertanpassung Geschossflächenzahl    | keine    | 1,00       |      |
| 1.2 Wertanpassung für Grundstücksgröße   | keine    | 1,00       |      |
| 1.3 Zeitliche Wertanpassung              | keine    | 1,00       |      |
| Bodenwert (€/qm) x Grundstücksgröße (qm) | 440,00 x | 614,00     | =    |
| Bodenwert                                |          | 270.160,00 | €    |
| Bodenwertanteil                          | 100%     | 270.160,00 | €    |
| Bodenwert gerundet                       |          | 270.000,00 | €    |

## II GEBÄUDEWERT

## Wohnhaus

|  |          |
|--|----------|
| Baujahr ca.  | 1975     |
| ggf. modifiziertes Baujahr                           | 1975     |
| Stichtag im Jahr                                     | 2025     |
| Gebäudealter in Jahren ca.                           | 50 Jahre |
| Gesamtnutzungsdauer nach Anlage 3 SW-RL / ImmoWertV  | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer                                    | 30 Jahre |
| (Modifizierte) Restnutzungsdauer nach Anlage 4 SW-RL | 30 Jahre |

|                                |     |                |
|--------------------------------|-----|----------------|
| Bruttogrundfläche aller Ebenen | 352 | m <sup>2</sup> |
|--------------------------------|-----|----------------|

|                                       |             |
|---------------------------------------|-------------|
| NHK- Einordnung / Gebäudetyp 1.12     |             |
| freistehende Einfamilienwohnhäuser    |             |
| Keller, Erd- / Ober, - / Dachgeschoss |             |
| Ausstattung: mittel / (2)             |             |
| Grundwert NHK 2010 einschl. NK        | 635,00 €/qm |

|                                    |      |
|------------------------------------|------|
| Korrekturfaktoren Bewertungsobjekt |      |
| für Wohnungsgröße                  | 1,00 |
| für Grundrissart                   | 1,00 |

|  |         |      |
|--|---------|------|
| NHK €/ BGF im Basisjahr 2010                       | 635,00  | €/qm |
| Baupreisindex Rheinland-Pfalz Basisjahr 2010 = 100 |         |      |
| Neubau Wohngebäude                                 | 184,70  |      |
| NHK €/ BGF zum Stichtag                            | 1172,85 | €/qm |

|                                   |        |     |            |   |
|-----------------------------------|--------|-----|------------|---|
| Gebäudenormalherstellungswert bei | 352,00 | BGF | 412.841,44 | € |
|-----------------------------------|--------|-----|------------|---|

|                      |    |   |             |   |
|----------------------|----|---|-------------|---|
| Wertminderung linear | 63 | % | -258.025,90 | € |
|----------------------|----|---|-------------|---|

|                    |  |            |   |
|--------------------|--|------------|---|
| <u>Gebäudewert</u> |  | 154.815,54 | € |
|--------------------|--|------------|---|

|                      |            |   |
|----------------------|------------|---|
| Gebäudewert gerundet | 155.000,00 | € |
|----------------------|------------|---|

### III BAULICHE AUSSENANLAGEN / SONDERBAUTEILE

|  |        |            |   |
|--|--------|------------|---|
| - Außenanlagen / Garten / sonstige Anlagen<br>Erschließung in von Hundert vom Bodenwert  | 3 %    | 8.100,00   | € |
| - Bei der BGF-Berechnung nicht erfaßte Bauteile:<br>Seitengebäude 1 gesch. 4 x 7,5m<br>Geb.Typ 1.13 GKL 2 á 1.023 €/qm<br>Wertminderung linear gem. Hauptgebäude | 30 qm  | 30.690,00  | € |
|  | 63 %   | -19.181,25 |   |
| - Garage   | 1 psch | 15.000,00  | € |
| <u>Summe Außenanlage und Sonderbauteile</u>  |        | 34.608,75  | € |
| <u>Außenanlagen / Sonderbauteile gerundet</u>  |        | 35.000,00  | € |

### IV SACHWERT

|  |                    |   |
|--|--------------------|---|
| Bodenwert                                    | 270.000,00         | € |
| Gebäudewert                                  | 155.000,00         | € |
| <u>bauliche Außenanlagen, Sonderbauteile</u> | <u>+</u> 35.000,00 | € |
| <u>Summe Sachwert</u>                        | = 460.000,00       | € |

### V MARKTANPASSUNG / SACHWERTFAKTOR

|   |       |
|---|-------|
| Wertverhältnis Kaufpreis / Sachwertfaktor | 0,870 |
|---|-------|

|                                     |            |   |
|-------------------------------------|------------|---|
| <u>Sachwert nach Marktanpassung</u> | 400.200,00 | € |
|-------------------------------------|------------|---|

|  |            |   |
|--|------------|---|
| <u>Sachwert nach Marktanpassung gerundet</u> | 400.000,00 | € |
|--|------------|---|

### VI Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

|  |     |            |   |
|--|-----|------------|---|
| Abschlag Mängel und Schäden<br>Abschlag Außenschätzung | 10% | -40.000,00 | € |
|--|-----|------------|---|

### VII SACHWERT

|                          |            |   |
|--------------------------|------------|---|
| <u>Sachwert gerundet</u> | 360.000,00 | € |
|--------------------------|------------|---|

## 8. Ermittlung des Ertragswerts (§27 ImmoWertV)

### 8.1 Mietertrag

Auskünfte zu Mieterträgen liegen nicht vor.

### 8.2 Nachhaltig erzielbarer Ertrag

Als nachhaltig im Sinne § 17 der ImmoWertV ist ein durchschnittlicher Mietzins zu verstehen, der nach einer Neuvermietung bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung auch sicher erzielbar sein dürfte und zwar unter der Voraussetzung, daß die Ertragsfähigkeit durch laufende Instandhaltung gesichert wird. Für die Gemeinde Beindersheim wird kein qualifizierter Mietspiegel geführt. Vergleichend wird der Mietspiegel der Stadt Frankenthal verwendet.

Nach aktuellem Mietspiegel der Stadt Frankenthal von 2024 beträgt der Median der Netto-Kalt-Miete bei Wohnungen mit einer Größe über 110 qm bei 8,00 €/m<sup>2</sup>.

Abstellräume außerhalb der Wohnung bleiben bei diesem Ansatz unberücksichtigt. Zu- und Abschläge zur Basis Netto-Kaltmiete sind für die Baualtersklasse und die Wohnungsqualität vorzunehmen.

Aufgrund der Lage und Größe wird der Ertragswertberechnung eine Mietzins von 8,- €/m<sup>2</sup> monatlich für die Wohnräume der weiteren Berechnung zu Grunde gelegt. Dieser Wert versteht sich als nachhaltig erzielbarer Mietertrag - bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung - d.h. in renovierten Zustand.

### 8.3 Gesamtnutzungsdauer/Restnutzungsdauer

An Gebäuden tritt natürlicher, umwelt- und nutzungsbedingter Verschleiß auf, der in bestimmten Zeitabständen größeren Anpassungsaufwand erfordert. Die Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes ergibt sich aus dem Mittelwert aller Bauteile. Bei sanierten und instandgehaltenen Gebäuden verlängert sich die **wirtschaftliche** Restnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer wird nach Ertrags- und Sachwertwertrichtlinie für Wohn- und Geschäftshäuser (s.a. ImmoWertV) auf 80 Jahre begrenzt. Die Gesamt- und Restnutzungsdauer wurde dem Sachwertmodell entnommen

### 8.4 Jahresrohertrag (§ 18 ImmoWertV)

| Nutzung    | m <sup>2</sup> | €/m <sup>2</sup> | €/Monat  | €/Jahr     |
|------------|----------------|------------------|----------|------------|
| Wohnraum   | ca. 160        | 8,-              | 1.280,00 |            |
| Stellplatz |                |                  | 40,00    |            |
| Rohertrag  |                |                  |          | 15.840,- € |

**8.5****Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)**

An Bewirtschaftungskosten der Vermieter, die nicht als sogenannte Umlage- oder Nebenkosten neben der Miete an den Mieter weiter verrechnet werden, errechnen sich durch die Sätze, die sich aus der II. Berechnungsverordnung und den Wertermittlungsrichtlinien ergeben:

**3.510,- € / pa**

Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten dem Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähigen Betriebskosten und sind als Rechenmodell nach der 2. Berechnungsverordnung nicht mit tatsächlichen Wohngeldzahlungen gleichzusetzen.

**8.6****Jahresreinertrag (§ 18 ImmoWertV)**

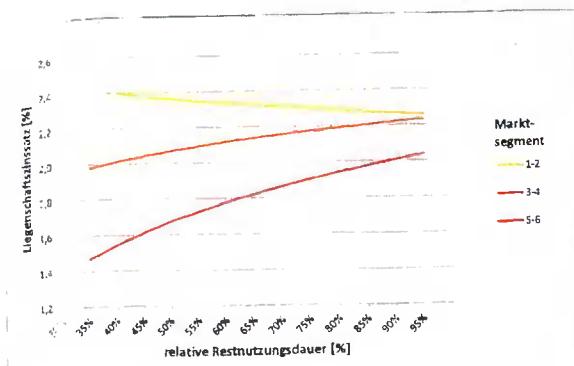
Der Reinertrag des Grundstücks ergibt sich aus dem Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten. (Den Reinertragsanteil der baulichen Anlagen erhält man, indem der Reinertrag des Grundstücks um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts gekürzt wird. Der Verzinsungsbetrag des Bodenwerts ergibt sich durch Anwendung des zugrunde gelegten Liegenschaftszinssatzes auf den Bodenwert.)

Reinertrag: **12.330,- € / pa**

**8.7****Liegenschaftszins**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Auswertungen über die Liegenschaftszinssätze als empirische Werte des Verhältnisses „Jahresrohertrag zu Kaufpreis“ stellt der obere Gutachterausschuß im Grundstücksmarktbericht 2025 zur Verfügung.

Unter Berücksichtigung des Standorts, der Nutzungsmöglichkeiten und der zum Stichtag gegebenen Marktsituation, der „relativen“ Restnutzungsdauer ( $RND/GND*100 = 30/80*100 = 37,5$  Jahre) wird der Wert von 2,2 % der Ertragswertberechnung zugrunde gelegt.



**8.8****Gebäudeertragswert**

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen wird als Jahresbetrag einer Zeitrente angesehen und entsprechend kapitalisiert. Der bei der Kapitalisierung jeweils anzuwendende Vervielfältiger richtet sich nach dem zugrunde zu legenden Liegenschaftszinssatzes, sowie der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Mit einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von angesetzt RND = 30 Jahren und einem Liegenschaftszins von 2,2 % ist der Vervielfältiger V = 21,793 (gerundet) analog dem Barwertfaktor einer jährlich nachschüssigen Zeitrente.

Der Reinertrag (12.330,- €/pa) abzüglich der Bodenverzinsung von 5.944,- € (2,2 % von 5270.160,- €) beträgt 6.386,- €/pa und entspricht dem Gebäudeertrag.

Der Gebäudeertragswert errechnet sich aus der Multiplikation des Vervielfältigers mit dem Gebäudeertrag. Er beträgt 139.174,- Euro.

Gerundet: 139.000,- Euro

**8.9****Vorläufiger Ertragswert**

Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Addition des Bodenwertes und des Gebäudeertragswertes

|             |             |
|-------------|-------------|
| Bodenwert   | 270.000,- € |
| Gebäudewert | 139.000,- € |
| Summe       | 409.000,- € |

**8.10****Sonstige wertbeeinflussende Faktoren****Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjektes, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Wertefluß beimitzt. Soweit sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfaßt und berücksichtigt wurden, sind sie durch Zu- oder Abschläge regelmäßig nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§ 8 ImmowertV). Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale entstehen durch Mindermieteinnahmen sowie Mängel und Schäden. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wurden aufgrund der Außenschätzung analog zum Sachwertverfahren mit einem Abschlag von 10% vom vorläufigen Ertragswert vorgenommen.

## 8.11 Ertragswertberechnung

### 1 ROHERTRAG

|  |        |         |        |       |           |          |   |
|--|--------|---------|--------|-------|-----------|----------|---|
| Wohnfläche Wohnhaus                          | 160,00 | qm      | 8,00   | €     | 1.280,00  | €        |   |
| PKW Stellplatz (Garage)                      | 1,00   | € / Stk | 40,00  | €     | 40,00     | €        |   |
| Rohertrag monatlich                          | 160,00 | qm      |        |       | 1.320,00  | €        |   |
| Rohertrag jährlich                           |        |         |        |       | 15.840,00 | €        |   |
| Bewirtschaftungskosten (gem. ImmowertV 2021) |        |         |        |       |           |          |   |
| Stand 01.01.2025                             |        |         |        |       |           |          |   |
| Verwaltungskosten( Wohn- ) einheit           |        |         | 359,00 | € pa  | 1         | 359,00   | € |
| Verwaltungskosten Garage                     |        |         | 47,00  | € pa  | 1         | 47,00    | € |
| Instandhaltungskosten Wohnhaus > 32J.        |        |         | 16,76  | pa/qm | 1         | 2.681,38 | € |
| Instandhaltungskosten Garage                 |        |         | 106,00 | € pa  | 1         | 106,00   | € |
| maschinell betriebener Aufzug                | 1,50   | € pa/qm | 160,00 | qm    | 0         | 0,00     | € |
| Mitausfallwagnis n. II BV                    | 2,00%  | € pa    | 316,80 | € pa  | 1         | 316,80   | € |
| Summe Bew. Kosten                            |        |         |        |       |           | 3.510,18 | € |

### 2 REINERTRAG

|           |         |          |   |           |   |
|-----------|---------|----------|---|-----------|---|
| 15.840,00 | abzügl. | 3.510,18 | € | 12.329,82 | € |
|-----------|---------|----------|---|-----------|---|

### 3 BODENZINS

|                  |        |     |            |   |          |   |
|------------------|--------|-----|------------|---|----------|---|
| Grundstücksgröße | 614,00 | qm  |            |   |          |   |
| Bauland          | 614,00 | qm  |            |   |          |   |
| Bodenwert je qm  | 440,00 | €   |            |   |          |   |
| Bodenwert        |        |     | 270.160,00 | € |          |   |
| Bodenzins        | 2,20 % | von | 270.160,00 | € | 5.943,52 | € |

### 4 GEBÄUDEERTRAG

|                          |        |       |  |  |  |
|--------------------------|--------|-------|--|--|--|
| Restnutzungsdauer        | 30     | Jahre |  |  |  |
| Liegenschaftszins p      | 2,20   | %     |  |  |  |
| Barwertfaktor (gerundet) | 21,793 |       |  |  |  |

### 5 GEBÄUDEERTRAGSWERT

139.174,17 €

### 6 BODENWERT

270.160,00 €

### 7 ERTRAGSWERT (vorläufig)

409.334,17 €

### BES. OBJEKTSPESZIFISCHE

### 8 MERKMALE

|                         |     |            |   |
|-------------------------|-----|------------|---|
| Abschlag Außenschätzung | 10% | -40.933,42 | € |
|-------------------------|-----|------------|---|

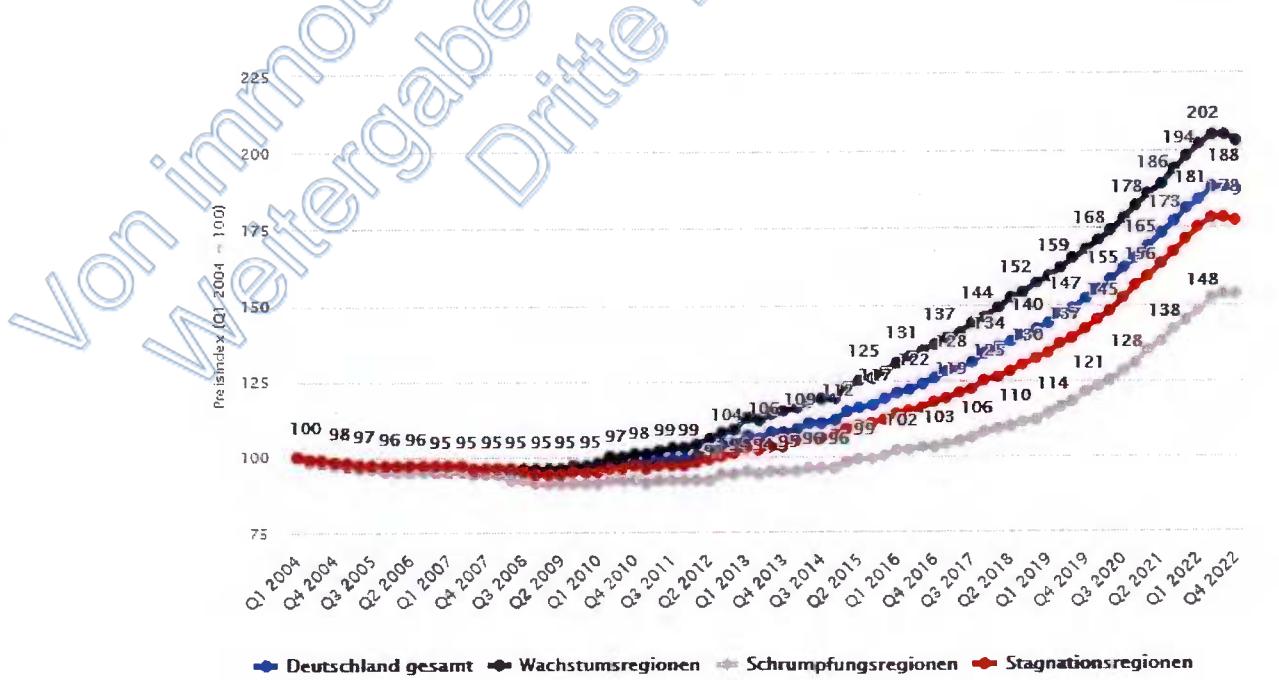
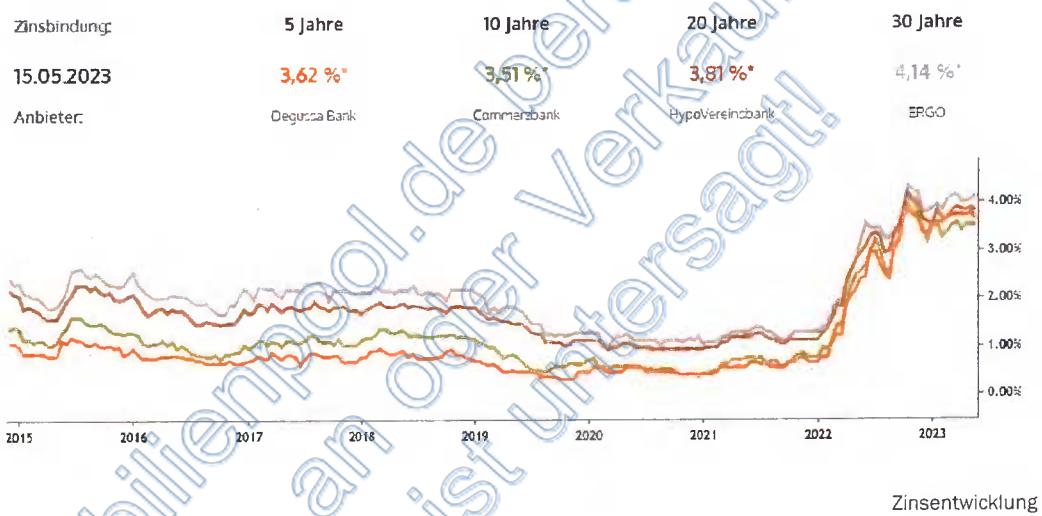
gerundet

368.400,75 €

## 9.

## Marktgeschehen

Die Geldumsätze sind in allen Regionen von Rheinland-Pfalz nach stetigem Anstieg zwischen 2004 bis zum Jahr 2007 darauffolgend in den Jahren 2008 und 2009 erheblich gefallen. Nach 2011 zeichnete sich eine Erholung der Umsätze auf dem Immobilienmarkt ab. Die Metropolregion Rhein-Main-Neckar aber auch der Standort Frankenthal befinden sich im überregionalen Vergleich im oberen Drittel der erzielbaren Kaufpreise bezogen auf den Quadratmeter Nutzfläche. Auf den starken Anstieg der Immobilienpreise folgte seit Beginn der Bauzinssteigerung im 1. Quartal 2022 ein Rückgang der Immobilienpreisentwicklung mit aktueller Stabilisierung.



## 10.

## Wertzusammenstellung

Es wurden folgende Werte ermittelt:

|  |              |
|--|--------------|
| <b>Bodenwert</b><br>(siehe 6. dieses Gutachtens)   | 270.000,- €* |
| <b>Sachwert</b><br>(siehe 7. dieses Gutachtens)    | 360.000,- €* |
| <b>Ertragswert</b><br>(siehe 8. dieses Gutachtens) | 368.000,- €* |
| <b>Verkehrswert</b><br>aus Sachwert                | 360.000,- €* |

\* Werte gerundet

## 11.

## Verkehrswert

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

Grundstücke mit der Nutzbarkeit der Bewertungsgrundstücke werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt die sich vorrangig am Sachwert orientieren. Bei freier Abwägung aller Vor- und Nachteile, bewerte ich die Hof- und Gebäudefläche Röntgenstraße 1 in 67259 Beindersheim, Flurstück 461/46 zum Stichtag 14.02.2025

mit 360.000,- Euro

Worms, den 23.05.2025



Dipl.-Ing. Björn Eisenlohr  
Zertifizierter Sachverständiger  
DIN EN ISO/IEC 17024



Anlage 1: Kartenmaterial

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte ist untersagt!  
Dritte ist untersagt!

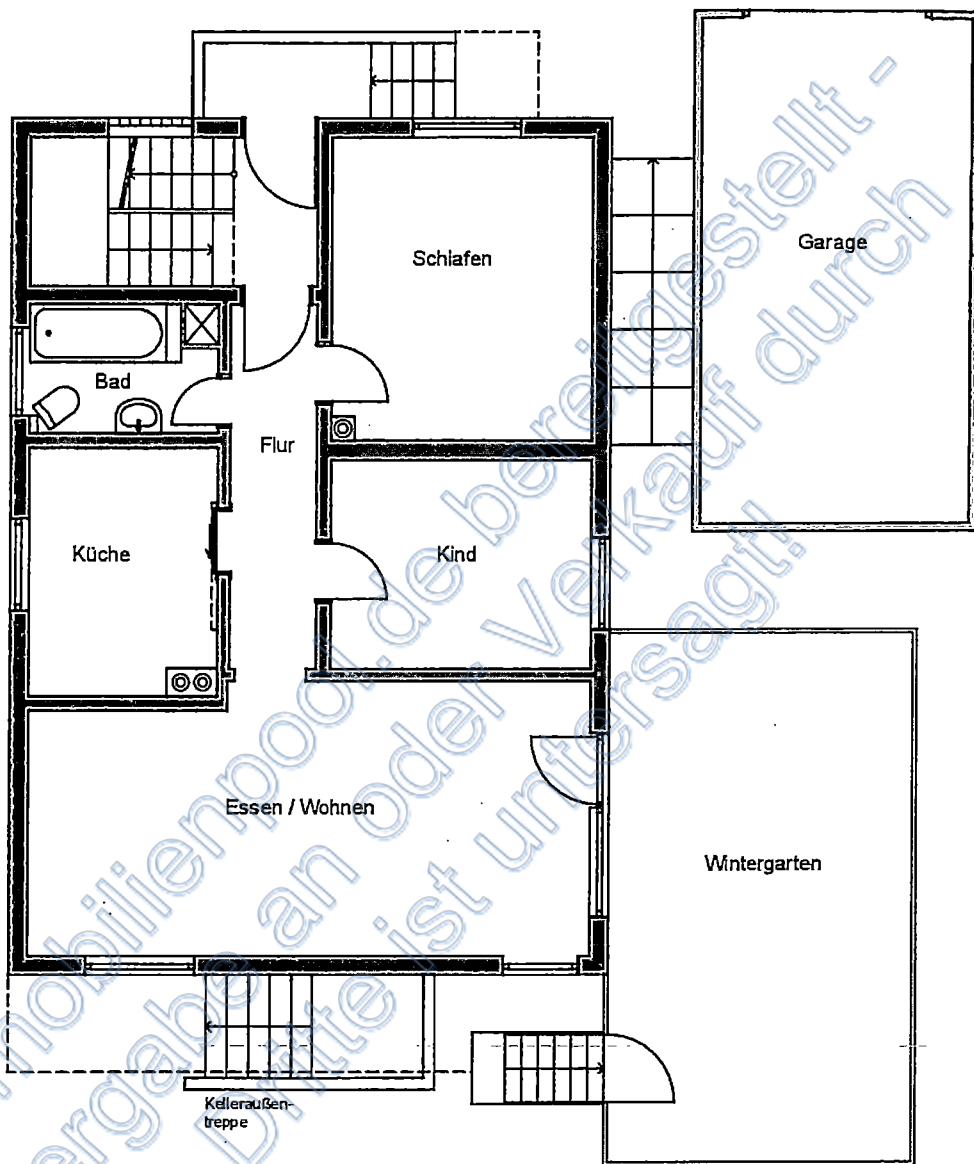
Anlage: Karten / Ortsplan

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Anlage: Lageplan

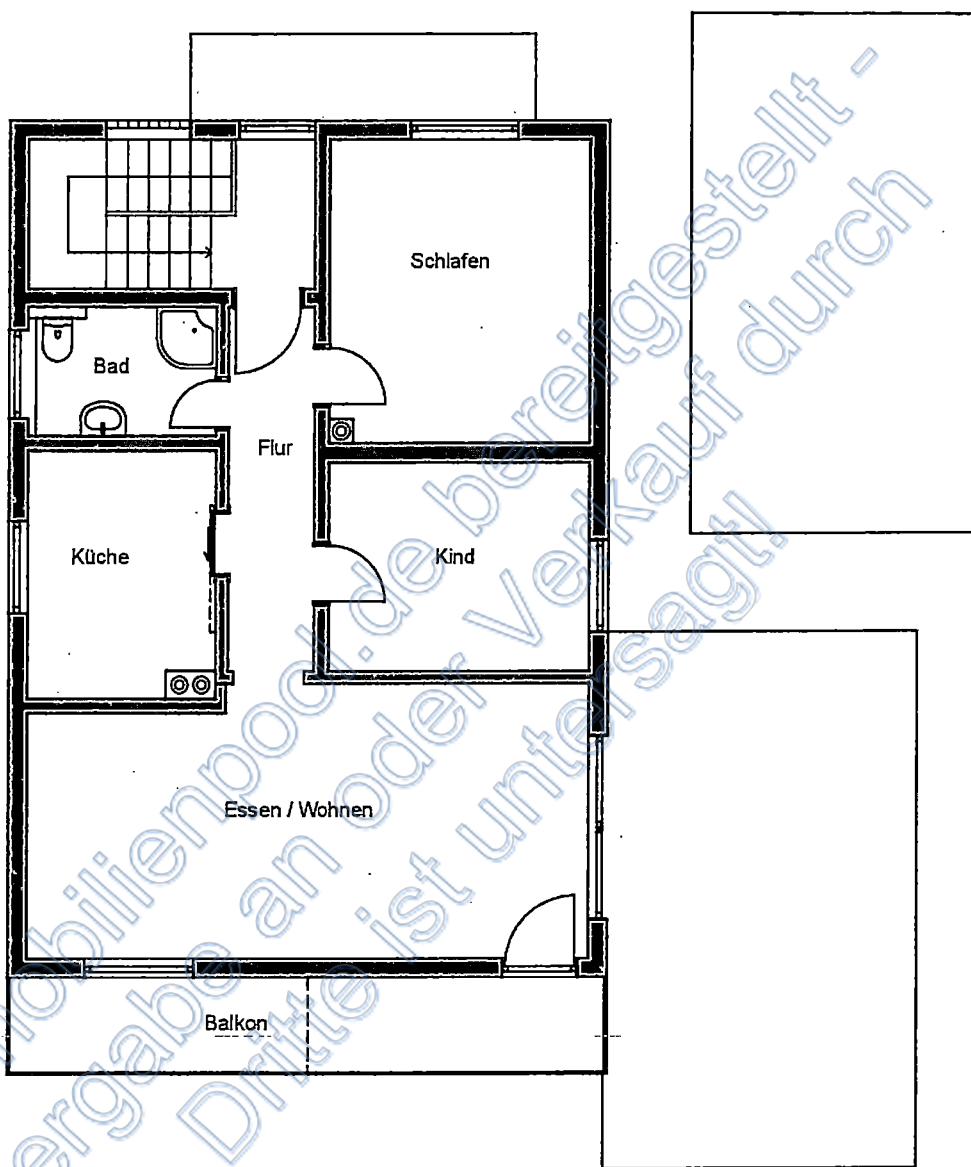
Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an Dritte an Oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

Anlage: Planunterlagen



Erdgeschoß

Anlage: Planunterlagen



Obergeschoß

Anlage: Fotodokumentation



Straßenansicht, Ansicht von Westen

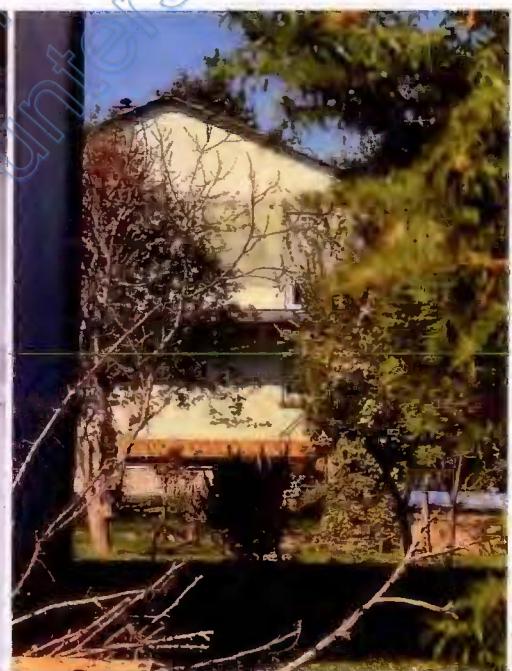


Kellerzugang, Garage

Anlage: Fotodokumentation



Außenansichten



Anlage: Fotodokumentation

