

## BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer  
Tel: 0176 48 08 44 18  
Fax: 06232 31 28 89 7  
Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2025-06-05-V-96  
Aktenzeichen: 3 K 28/25  
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

# Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



**Queichtalstraße 46, 76855 Annweiler am Trifels (OT Queichhambach)**

**Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus**

2/3 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Erdgeschoss des Anbaus sowie im gesamten Dachgeschoss  
im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

## Verkehrswert: 116.000,00 EUR

**zum Stichtag 09.07.2025**

Digitale Ausfertigung (von 4 Ausfertigungen, davon eine digital)

Das Gutachten wurde am 22.09.2025 erstellt und besteht aus 62 Seiten inkl. 10 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

World Recognised Valuer (WAVO WRV), Dekra zertifizierte Sachverständige, Certified Expert (SVG Euro-Zert)

## Zusammenfassung

Objektadresse	Queichtalstraße 46, 76855 Annweiler am Trifels
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Queichhambach
Grundbuchblatt	717
Flurstück	59/1, 59
Grundstücksfläche	578 m <sup>2</sup> Gesamtfläche davon rd. 385,33 m <sup>2</sup> Miteigentum (33,33 %)
Objektart	Wohnungseigentum
Wohnfläche	rd. 228 m <sup>2</sup>
Nutzfläche	rd. 33 m <sup>2</sup>
Baujahr	1889
Tag der Ortsbesichtigung	09.07.2025
Wertermittlungsstichtag	09.07.2025
Qualitätsstichtag	09.07.2025
Erstellungsdatum	22.09.2025
Vermietungsstand	leerstehend
Bodenwert	56.000,00 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>116.000,00 €</b>

## Inhalt

Zusammenfassung .....	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag .....	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage .....	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung .....	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	8
2. Erläuterungen zum Umfang .....	9
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	11
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	13
5. Standortanalyse .....	15
5.1 Lageübersicht .....	15
5.2 Makrolage .....	16
5.3 Mikrolage .....	18
6. Objektbeschreibung .....	20
6.1 Grundstück.....	20
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	21
6.2.1 Gebäudestruktur .....	21
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	22
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	23
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	23
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	26
6.3 Rechtliche Gegebenheiten .....	26
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	26
6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	28
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	29
7. Marktanalyse .....	31

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	31
7.2 Mietmarkt.....	32
7.3 Grundstücksmarkt.....	32
<b>8. Wertermittlung.....</b>	<b>35</b>
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	35
8.1.1 Grundsätze .....	35
8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren .....	35
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung .....	36
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes .....	36
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	37
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes.....	38
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	38
8.3.2 Ertragswertermittlung.....	44
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells .....	45
8.3.4 Sachwertermittlung.....	50
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	51
<b>9. Verkehrswert (Marktwert).....</b>	<b>52</b>
<b>Anlagen.....</b>	<b>53</b>
Fotodokumentation .....	53
Lageplan .....	55
Handriss .....	56
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	57
Baulast.....	60
Risikokartierung.....	61

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag

<b>Auftragsdatum</b>	05.06.2025 (Datum Auftragsschreiben)
<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht Landau in der Pfalz -Vollstreckungsgericht- Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
<b>Eigentümer</b>	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
<b>Objektadresse</b>	Queichtalstr. 46 76855 Annweiler am Trifels (OT Queichhambach)
<b>Objektart</b>	Wohnungseigentum
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung.

### 1.2 Gutachtenerstellung

<b>Auftragnehmer</b>	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
<b>Ansprechpartner</b>	Selina Butz, M.Sc. Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024) World Recognised Valuer (WAVO WRV) Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra) Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)

### 1.3 Stichtage

<b>Ortsbesichtigung</b>	09.07.2025, 11:00 – 11:45 Uhr
<b>Beteiligte</b>	Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 12.06.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Sowohl Antragsteller als auch Antragsgegner haben an der Besichtigung nicht teilgenommen.
<b>Wertermittlungstichtag</b>	09.07.2025
<b>Qualitätsstichtag</b>	09.07.2025 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.
<b>Umfang der Besichtigung</b>	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es fand daher ausschließlich eine Außenbesichtigung statt.

### 1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

#### Grundstück

Das Grundstück besteht aus zwei Flurstücken. Die zu bewertende Wohneinheit Nr. 1 entspricht der Queichtalstraße 46, das Wohnungseigentum Nr. 2 entspricht der Queichtalstraße 44.

Die Hofeinfahrt ist unterteilt auf drei Flurstücke, die zu bewertenden Flst. 59 und 59/1 sowie das benachbarte Flst. 59/2. Die angrenzende Scheune kann ausschließlich über die gemeinsame Hofeinfahrt angefahren werden und gehört nicht zum Bewertungsgegenstand.

#### Baukonstruktion

Es handelt sich bei der Immobilie um ein Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, bestehend aus einem Haupthaus und zwei Anbauten, wovon ein Anbau ehemals eine Scheune war. Wann diese zu Wohnzwecken ausgebaut wurde, ist unbekannt. Im Bauaktenarchiv der Kreisverwaltung sind keine Bauunterlagen vorliegend. Lediglich aus

dem Aufteilungsplan der Teilungserklärung konnten Baupläne von 1992 entnommen werden. Es ist von einem Bauvorhaben die Rede, wobei jedoch nicht herausgefunden werden konnte, ob in dem Jahr lediglich die Teilung vorgenommen wurde oder tatsächlich bauliche Maßnahmen ausgeführt wurden. Teilweise sind Unstimmigkeiten aus den Bauplänen und der vorgefundenen Situation vor Ort abzuleiten. Die für das Gutachten angenommene Grundrisstruktur in Verbindung mit der Wohnfläche ist durch die fehlende Innenbesichtigung und eingeschränkten Sichtmöglichkeiten der Außenbesichtigung mit hoher Unsicherheit behaftet. Es können sich Abweichungen ergeben.

#### Anmerkung zur Gebäudesubstanz

Das Gebäude konnte am Ortstermin nicht von innen besichtigt werden. Die ersichtlichen Gewerke erscheinen äußerlich überaltert, schadhaft und wohnbaulich sowie energetisch als nicht zeitgemäß. Offensichtlich wurde die Gebäudesubstanz nicht (mehr) ordnungsgemäß bewirtschaftet. Es ist mit umfassenden Modernisierungsmaßnahmen und damit hohen Kosten zu rechnen.

Es ist einem potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepassten Kostenkalkulation zu erstellen.

#### Fehlende Innenbesichtigung

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den äußeren Eindrücken vor Ort sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) einfacher Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 15 % auf den vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen (rund 25.000 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

## 1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter 6.3.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation).

- (3) Die Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie die Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum:

Hier nicht vorhanden.

- (4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

- (5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (6) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Hier nicht vorhanden.

- (7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Hier nicht vorhanden.

- (8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

## 2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Somit ist diese Wertermittlung kein Bausubstanzgutachten, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen beruhen. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, etc. verdeckte Bauteile können daher Bauschäden aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Da keine Bauteilöffnungen durchgeführt werden ist das Ausmaß und der Umfang des tatsächlichen Schadens oder Mangels nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Stichprobenartig wurden haustechnische Einrichtungen einer Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit im gesamten Objekt unterstellt.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Inwieweit alle vorhandenen baulichen Anlagen baurechtlich genehmigt sind bzw. ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, etc.) oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Markisen, Kaminöfen, Gartenmöbel, Blumenkübel, Gartenhaus etc.), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend oder überholt herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Hauses wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

### **3. Allgemeine Begrifflichkeiten**

#### **Verkehrswert (§ 194, BauGB)**

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

#### **Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)**

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

#### **Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)**

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

#### **Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)**

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

#### **Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)**

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

#### **Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche, je Quadratmeter Grundstücksfläche, zulässig sind.

### **Nutzfläche (DIN 277)**

Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z. B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird. Verkehrsflächen (VF) wie Aufzüge, Flure etc. gehören nicht zur Nutzfläche.

### **Wohnfläche (WoFIV)**

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

- Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen
- Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräumen.

### **Wertermittlungsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt so-wie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

### **Qualitätsstichtag**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

## 4. Wertermittlungsgrundlagen

### Vom Auftraggeber übergebene und herangezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 06.05.2025 mit letzter Änderung vom 06.05.2025)

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die vom Auftraggeber vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

### Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aufteilungspläne vom 01.08.1992
- Teilungserklärung vom 12.05.1993
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 11.07.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 11.07.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation
- Denkmalschutzrechtliche Auskunft
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

## **Gesetzliche Grundlagen und Literatur**

**BauGB:** Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

**BauNVO:** Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

**BelWertV:** Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006, letzte Änderung vom 05.10.2022

**DIN 277:** Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

**GEG:** Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

**Gif:** Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

**ImmoWertV:** Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

**ImmoWertA:** Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

**WertR 2006:** Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

**WoFIV:** Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

## **Literatur**

**Kleiber, Wolfgang:** Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 10. Auflage 2023

**Kröll, Hausmann, Rolf:** Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

**Petersen u.a.:** Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

**Stumpe, Tillmann:** Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

**Dahlhaus, Krings, Schmitz:** Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 24. Auflage 2024

## 5. Standortanalyse

### 5.1 Lageübersicht

<b>Ort</b>	Annweiler am Trifels, OT Queichhambach
<b>Landkreis</b>	Südliche Weinstraße
<b>Bundesland</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Einwohnerzahlen<sup>1</sup></b>	7.160
<b>Fläche<sup>2</sup></b>	39,87 km <sup>2</sup>
<b>Demografiety<sup>3</sup></b>	Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung <i>„Die Gemeinden im Typ 3 sind zu einem großen Teil stabile ländliche, durch moderate Alterung und Schrumpfung gekennzeichnete Kommunen. Sie weisen eine unterdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung bei einem leicht überdurchschnittlichen Anteil der über 80-Jährigen auf. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i>
<b>Kaufkraftindex<sup>4</sup></b>	100,7 (Index BRD = 100 » 29.967 € pro Einwohner und Jahr)
<b>Arbeitsmarkt<sup>5</sup></b>	
Arbeitslosenquote Bund	6,2 % (+0,4 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,4 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Südliche Weinstraße	4,5 % (+0,0 zum Vorjahr)

<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2024

<sup>2</sup> Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

<sup>3</sup> Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

<sup>4</sup> Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2025

<sup>5</sup> Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Juni 2025

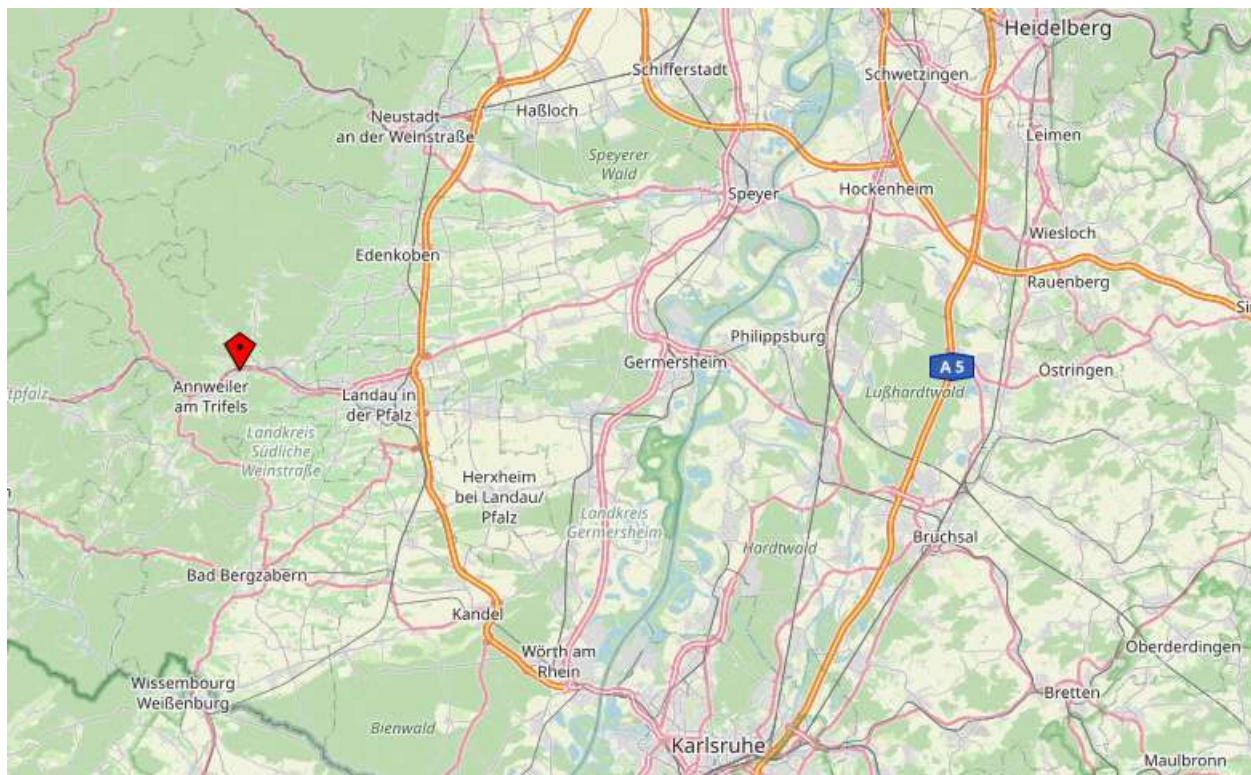
### Entfernungen

Landau in der Pfalz	ca. 11 km
Neustadt an der Weinstraße	ca. 29 km
Karlsruhe	ca. 45 km

### Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 12 km), A 61 (ca. 43 km)
Bundesstraße	B 10 (ca. 1 km), B 272 (ca. 14 km)
Bahnhof	Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 30 km), Karlsruhe (ca. 50 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 71 km), Stuttgart (ca. 125 km), Frankfurt a.M. (ca. 133 km)

## 5.2 Makrolage



Queichtalstr. 46, 76855 Annweiler am Trifels - Regionale Lage<sup>6</sup>

Annweiler am Trifels liegt im Landkreis Südliche Weinstraße in Rheinland-Pfalz, im Süden des Pfälzer Waldes und in der Metropolregion Rhein-Neckar.

<sup>6</sup> Quelle: OpenStreetMap

Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn einschließlich Exklaven: Eußerthal, Albersweiler, Birkweiler, Ranschbach, Leinsweiler, Ilbesheim bei Landau in der Pfalz, Waldrohrbach, Wernersberg und Rinntal. Die Waldexklave grenzt im Uhrzeigersinn an Landau in der Pfalz, Albersweiler, Siebeldingen, Birkweiler, Rinntal, Wilgartswiesen, Merzalben und Wilgartswiesen. Roschbach, Knöringen, Landau in der Pfalz, Böchingen und Flemlingen.

Größere Städte wie Neustadt a.d. Weinstraße, Landau, Speyer und Karlsruhe sind gut zu erreichen.

Die Wirtschaft im Landkreis zeichnet sich durch eine große Branchenvielfalt aus. Werke großer Unternehmen sind hier ebenso vor Ort wie erfolgreiche Mittelstandsunternehmen und Handwerksbetriebe. Wichtige angesiedelte Unternehmen sind unter anderem Michelin und das Großhandelsunternehmen Chr. Ufer GmbH. Zu den größten Arbeitgebern in Landau als nächstgelegenen Stadt gehört die Kissel GmbH, welche Super- und Verbrauchermärkte betreibt mit über 1.000 Mitarbeitern sowie die Kliniken Landau-Südliche Weinstraße und Vinzentius mit je rund 800 Angestellten. In Annweiler selbst sind mehrere klein- und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Größter Arbeitgeber ist die Kartonfabrik Buchmann. Geprägt wird Annweiler durch seine Historie außerdem den Tourismus.

Der Öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) wird über Zugverbindungen und Buslinien des Verkehrsverbundes Rhein-Neckar (VRN) abgewickelt. So werden die Städte Neustadt und Landau per Bahn angedient. Zentraler Umsteigepunkt ist der Landauer Hauptbahnhof. Busverbindungen bestehen zu den Nachbargemeinden, vor allem den Ortschaften der Verbandsgemeinde.

Der Landkreis Südliche Weinstraße wird mit ausgeglichenen Zukunftschancen eingestuft und belegt Platz 305 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine leichte Bevölkerungszunahme zu beobachten.

Zusammenfassend kann die Makrolage unter Berücksichtigung der oben angeführten Anknüpfungspunkte für die vorliegende Nutzung als mittel bis gut eingestuft werden

### 5.3 Mikrolage



Queichtalstr. 46, 76855 Annweiler am Trifels - Lokale Lage<sup>7</sup>

Der Bewertungsgegenstand ist im Stadtteil „Queichhambach“ mit ca. 700 Einwohnern im Osten von Annweiler am Trifels gelegen. Das Bewertungsobjekt selbst befindet sich in zentraler Stadteillage, unmittelbar an der Ortsdurchfahrtsstraße und liegt in gemischt genutztem Gebiet. Das Gebäude befindet sich in Mittelage der unmittelbar angrenzenden Queichtalstraße und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Durchfahrtsstraße mit beidseitigen Gehwegen und wenig PKW-Stellplätzen.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung unterschiedlicher Baujahre geprägt. Östlich grenzt eine Kirche an das Grundstück. Zum Teil werden die Erdgeschossflächen zu Handelszwecken genutzt. In unmittelbarer Nähe des Objekts befindet sich eine Kirche sowie ein Tankstelle.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Annweiler vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es eine Grundschule, eine Realschule Plus, ein Gymnasium sowie mehrere Kindertagesstätten.

<sup>7</sup> Quelle: OpenStreetMap

In kurzer Fahrtzeit ist über die Anschlussstelle Landau-Nord die A 65 zu erreichen, welche die Autobahnen A 61 und A 5 andient. Hierüber ist u.a. die Technologiestadt Karlsruhe in ca. 30 Min. zu erreichen. Vorgenannte Autobahnen sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Main-Gebietes.

Der öffentliche Personennahverkehr im Stadtteil „Queichhambach“ wird über Buslinien abgewickelt. Diese dienen u.a. den Bahnhof in Annweiler, das Pfalzkrankenhaus in Klingenstein sowie die Schule in Bindersbach an. Die nächste Bushaltestelle ist 50 m vom Objekt entfernt.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als mittel zu beurteilen.

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die zentrale Lage mit mittleren Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend als einfach bis mittel beurteilt werden.

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 2.57 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine mittlere Wohnlage.



Wohnlageneinstufung<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> Quelle: iib Institut

## 6. Objektbeschreibung

### 6.1 Grundstück

#### Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus zwei Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen, L-förmigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 11 m, die mittlere Tiefe ca. 26 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

#### Grenzbebauung

Die Scheune, welche sich augenscheinlich auf dem zu bewertenden Grundstück befindet, liegt auf den benachbarten Flurstücken 59/2 und 59/3 und gehört somit nicht zum Bewertungsgegenstand. Sie wird wie das Bewertungsobjekt über die Hofeinfahrt erschlossen, welche sich auf Flst. 59 und 59/2 aufteilt.

Es ist kein anderes Gebäude der umliegenden Flurstücke an die Grundstücksgrenze gebaut.



Überblick Grenzbebauung<sup>9</sup>

#### Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist leichtabfallend von Nordwest nach Südost. Höhenunterschiede werden zum Teil durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

<sup>9</sup> Quelle: Geoportal RLP

### **Erschließung und abgaberechtlicher Zustand**

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Queichtalstraße sichergestellt.

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge lagen nicht vor, es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

### **Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen**

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Durch die östlich angrenzende Kirche ist mit Einflüssen wie bspw. Glockenläuten zu rechnen.

### **Hochwassergefährdungslage**

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 1, welche einer sehr geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit stark eingeordnet, siehe Anlagen. Dies sollte bei der Baukonstruktion berücksichtigt werden.

## **6.2 Gebäude und bauliche Anlagen**

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme, zerstörenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

### **6.2.1 Gebäudestruktur**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem freistehenden, I-geschossigen Wohnhaus, bestehend aus drei Gebäudeteilen, zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Bei dem längsliegenden Anbau handelt es sich um eine ehemalige Scheune, welche nachträglich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Das Gebäude verfügt über ein Krüppelwalmdach und einen Keller im vorderen Bereich, welcher Wohnungseigentum Nr. 2 zugeteilt ist. Das Wohngebäude ist in zwei Wohneinheiten unterteilt.

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 1 befindet sich im Erdgeschoss der beiden Anbauten und im gesamten Dachgeschoss (s. Anlagen) und wird über einen eigenen Hauseingang erschlossen. Die Wohneinheit verfügt lt. Grundrissen über neun Zimmer, zwei Badzimmer, WC, Küche und Loggia im Dachgeschoss. Das Dachgeschoss wird über einen Treppenaufgang hinter der Eingangstür erschlossen. Die Grundrissgestaltung ist individuell, der Zimmerzugang ist teilweise nur über andere Zimmer möglich.

Im Erdgeschoss ist neben den Wohnräumen aufgrund des fehlenden Kellers des Sondereigentums Nr. 1 ein Heizungsraum, ein Technikraum sowie ein Hobbyraum untergebracht.

Westlich grenzt an das Wohngebäude eine Scheune, welche nicht zum Bewertungsobjekt, sondern zum benachbarten Flurstück gehört. Zwischen den Gebäuden ist ein Innenhof (Einfahrt/Stellplatz) gelegen, welcher sich auf das Bewertungsgrundstück sowie auf das benachbarte Flst. 59/2 aufteilt. Im nördlichen Grundstücksbereich ist zudem ein Grüngarten vorhanden.

## 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Eine Wohn-/Nutzflächenberechnung konnte nicht eingesehen werden.

Aus dem Aufteilungsplan konnten bemaßte Grundrisse entnommen werden, auf deren Grundlage eine Wohn- und Nutzflächenberechnung erstellt werden konnte. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

### Wohnen Erdgeschoss

Zimmer 1	ca.	13,34 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	ca.	9,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	ca.	8,12 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	ca.	32,14 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,63 m <sup>2</sup>
WC	ca.	5,56 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	12,11 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Erdgeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>84,00 m<sup>2</sup></b>

### Wohnen Dachgeschoss

Wohnzimmer	ca.	24,05 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	6,71 m <sup>2</sup>
Esszimmer	ca.	8,30 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	1,30 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca.	1,57 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	ca.	8,73 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	ca.	13,67 m <sup>2</sup>
Loggia (Anrechnung 25 %)	ca.	15,98 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Dachgeschoss</b>	<b>ca.</b>	<b>144,80 m<sup>2</sup></b>

#### Nutzfläche

Waschraum/Heizung	ca.	15,39 m <sup>2</sup>
Technikraum	ca.	4,90 m <sup>2</sup>
Hobbyraum	ca.	13,03 m <sup>2</sup>
<b>Summe Wohnfläche Dachgeschoss</b>		<b>ca. 33,30 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Wohnfläche gesamt</b>		<b>ca. 228,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Nutzfläche gesamt</b>		<b>ca. 33,00 m<sup>2</sup></b>

Der **Nutzflächenfaktor (NFF)** gibt einen Anhaltspunkt dafür, ob ein Gebäude wirtschaftlich konzipiert ist.

- $NFF \text{ in } \% = \frac{WNFL}{\text{Geschossfläche der ausgebauten Ebenen nach Außenmaßen (GF)}}$

Bei einem hohen NFF wird in einem Gebäude die Grundfläche besser genutzt als bei einem niedrigen Faktor.

Bei Wohngebäuden liegen NFF je nach Baujahresklasse und Gebäudetyp i.d.R. zwischen 0,68 und 0,78, vgl. Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz, 2017. In Dachgeschossen können sich in Abhängigkeit der Konstruktion niedrigere Werte ergeben. Gebäude jüngeren Baujahrs besitzen i.d.R. ein besseres Ausbauverhältnis als ältere Gebäude.

Für das Objekt ergibt sich ein mittlerer Nutzflächenfaktoren von 0,72. Dieser Faktor und die WNFI. sind somit plausibel.

### 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das zu bewertende Sondereigentum ist nach äußeren Eindrücken bereits länger leerstehend. Das Objekt wirkt stark vernachlässigt.

Hinweis: Die Wohnung im Erdgeschoss des Vorderhauses ist vermutlich bewohnt.

### 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wurde daher eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung, den Objektunterlagen sowie den Angaben des Auftraggebers.

**Objekttyp** Wohnungseigentum

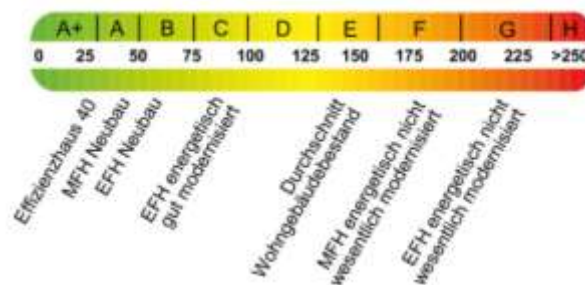
**Bauweise** massiv

<b>Nutzung</b>	wohnen
<b>Baujahr(e)</b>	1889
<b>Vollgeschosse (ohne KG und DG)</b>	I
<b>Wohnfläche</b>	rd. 228 m <sup>2</sup> (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
<b>Nutzfläche</b>	rd. 33 m <sup>2</sup> (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
<b>Bedachung</b>	Krüppelwalmdach ausgebaut und mit Tonziegeln eingedeckt Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
<b>Keller</b>	teilunterkellert
<b>Fassade</b>	nicht gedämmte Rauputzfassade mit Anstrich, ohne Sockel
<b>Decken</b>	Holzbalkendecken
<b>Treppen</b>	einläufige Geschosstreppe aus Holz
<b>Fußböden</b>	unbekannt
<b>Innenwände</b>	unbekannt
<b>Fenster</b>	Holzrahmen, doppelt verglast, kein Sonnenschutz
<b>Türen</b>	Hauseingangstür aus Holz mit Ornamentglas Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
<b>Sanitäre Installation</b>	je Etage ein Badezimmer
<b>Heizung</b>	vermutlich Gasheizung
<b>Photovoltaik/Solar</b>	nicht vorhanden
<b>Warmwasserversorgung</b>	dezentral
<b>Elektro</b>	einfache, nicht zeitgemäße Elektroinstallation keine Klingel vorhanden

### Energieeffizienz

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als schlecht (H) eingestuft werden (keine Wärmedämmung, überalterte Holzfenster etc.).

Vergleichswerte Endenergie:



*Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO<sub>2</sub>-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.*

Bemerkung: Schlechte Energieeffizienz führt zu hohen Wohnnebenkosten; daher nachhaltige Nettokaltmiete unter IST-Miete angesetzt; langfristige Verkäuflichkeit ohne energetische Sanierung eingeschränkt.

### Belichtung und Besonnung

unterdurchschnittlich, geringe Fensterflächen

### Barrierefreiheit

keine Barrierefreiheit

### Sanierung/Modernisierung

In den vergangenen 15-20 Jahren sind augenscheinlich keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen worden.

### Schäden/Modernisierungstau

- Putzabplatzungen an der Fassade, offenes Mauerwerk
- Feuchteschaden an der Fassade, vermutlich auch der Innenbereich betroffen
- defektes, überaltertes Hoftor
- überalterte Fenster und Hauseingangstür
- schadhafte Bodenplatten im Hof
- verwilderte Außenlagen
- Bewuchs der Fassade und des Dachs durch Kletterpflanzen; es ist von Beschädigungen im Inneren wie Feuchtschäden auszugehen

<b>Besondere Bauteile</b>	Loggia
<b>Außenanlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Ver- und Entsorgungsleitungen</li><li>- Hoffläche/Zufahrt mit Betonplatten befestigt</li><li>- Einfriedung durch Metallzaun</li><li>- Grüngarten mit Büschen und Bäumen hinter dem Haus</li></ul>
<b>Garage/Stellplatz</b>	keine
<b>Weitere Bauten</b>	keine

### 6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem vernachlässigten, teilweise desolaten Unterhaltungszustand. Es sind diverse Schäden vorhanden und es besteht ein erheblicher Instandhaltungstau. Anhand des Zustandes kann davon ausgegangen werden, dass die zu bewertende Einheit bereits seit längerer Zeit nicht genutzt wird. Es wird daher ebenfalls ein schlechter Zustand der Innenausstattung angenommen.

Die energetische Qualität ist als ungenügend zu beurteilen. Es sind zeitnah umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen vorzunehmen, um eine marktübliche Wohnnutzung zu gewährleisten.

Bemerkung: Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

## 6.3 Rechtliche Gegebenheiten

### 6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 06.05.2025 mit letzter Änderung vom 06.05.2025 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

**Grundbuch von** Queichhambach

**Amtsgericht** Landau in der Pfalz

**Blatt Nr.** 717

**Flurstück** 59/1, 59

**Wirtschaftsart** Gebäude- und Freifläche

**Lage** Queichtalstraße 44

**Größe** 578 m<sup>2</sup> Gesamtfläche  
 davon rd. 385,33 m<sup>2</sup> Miteigentum (33,33 %)

**Grundbuchbestand**

**Bestandsverzeichnis:**

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m <sup>2</sup>
1	Queichhambach	59/1 59	Miteigentumsanteil von 2 / 3 an Grundstück  Gebäude- und Freifläche Queichtalstr. 44 Gebäude- und Freifläche ebenda  verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im Aufteilungsplan mit Nr. 1 ; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 717 bis Blatt 718); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.05.1993; übertragen aus Blatt 21; eingetragen am 30.08.1993	437 141

Bemerkung: für das gesamte Grundstück ist lt. GBA die Hausnummer 44 festgelegt. Lt. Liegenschaftskataster gehört zu Wohnungseigentum Nr. 2 die Hausnummer 46

**Abteilung I: Eigentümer**

Lfd.Nr. 4: *anonymisiert*

## **Abteilung II: Lasten und Beschränkungen**

Ldf.Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgerichts Vollstreckungsgericht-Abt Zwangsversteigerung-, 3 K 28/25); eingetragen am 06.05.2025

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

## **Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

### **6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

Bemerkung: Das Sondernutzungsrecht entstammt dem Wohnungseigentumsgesetz. Durch das Sondernutzungsrecht wird einer Person das alleinige Nutzungsrecht einer Fläche eingeräumt. So kann die Nutzung von Gemeinschaftsflächen auf einen einzelnen Mieter oder Eigentümer übertragen werden. Jedoch dürfen keine baulichen Veränderungen an der Fläche vorgenommen werden. Ein Sondernutzungsrecht kann große Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben. Eine alleinige Nutzung z. B. des Gartens oder eines Garagenstellplatzes steigert den Wert einer Immobilie erheblich. Daher sind Sondernutzungsrechte in der Bewertung zu berücksichtigen.

#### **Sondernutzungsrechte**

In der Teilungserklärung wurden keine Sondernutzungsrechte gebildet.

#### **Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum**

Keine

#### **Verwalter**

Es ist kein Verwalter bestellt. Außerdem wurde bisher keine Eigentümerversammlung durchgeführt.

#### **Instandhaltungsrücklage und Hausgeld**

Es wurde bisher keine Rücklage aufgebaut. Die Kosten für Instandhaltung und Instandsetzung trägt der jeweilige Eigentümer des Sondereigentums und des Sondernutzungsrechtes.

### **6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation**

#### **Denkmalschutz**

Eine Abfrage des Denkmalschutzes bei der Generaldirektion Kulturelle Erbe Rheinland-Pfalz ergab, dass das zu bewertende Objekt nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen ist.

#### **Erbbaurechte**

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

#### **Vorkaufsrechte**

Keine bekannt.

#### **Baurechtliche Situation**

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Annweiler existiert für den Bereich des Bewertungsobjektes kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Bebauung richtet sich daher nach § 34 BauGB. Demnach ist ein Vorhaben Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

#### **Baugenehmigung**

Weder im Bauaktenarchiv der Verbandsgemeinde noch der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße sind Bauunterlagen zum Bewertungsobjekt vorhanden. Am Anbau ist die Jahreszahl 1889 außen angeschrieben.

Es wurden zusätzlich Handrisse beim Liegenschaftskataster besorgt. Auf dem Handriss 1891 sind die Gebäude bereits auf dem zu bewertenden Grundstück eingezeichnet. Der längsliegende Anbau war ehemals ein Stall/Scheune. Wann die Umnutzung zu Wohnzwecken erfolgte, ist nicht bekannt. Aus den Aufteilungsplänen der Teilungserklärung konnten Baupläne aus 1992 entnommen werden. Es ist dort von einem „Bauvorhaben“ die Rede. Es ist jedoch unklar, ob damit die Aufteilung gemeint ist oder auch tatsächlich baulich Maßnahmen ergriffen wurden. Aus einem Abgleich der Grundrisse mit der vorgefundenen Situation vor Ort haben sich Unstimmigkeiten ergeben. Im Erdgeschoss ist ein Badezimmer mit Fenster eingezeichnet. Tatsächlich wurde an dieser Stelle eine alte Holzgangtür vorgefunden. Die angenommene Grundrissituation aus den Bauplänen und resultierende Wohnfläche sind damit mit hoher Unsicherheit behaftet.

Es wird unterstellt, dass die baulichen Anlagen genehmigungskonform errichtet und genutzt werden bzw. geduldet werden oder ohne weitere Kosten genehmigungsfähig sind. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das

jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Die Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

**Baulasten**

Der Begriff Baulast stammt aus dem Bauordnungsrecht und bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks bestimmte öffentlich-rechtliche Auflagen zu erfüllen hat. Er kann gegenüber der Baubehörde verpflichtet sein, Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 11.07.2025 sind Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Diese lautet wie folgt (Karte s. Anlagen):

Lfd.-Nr.	Inhalt der Eintragung	Bemerkungen
1	2	3
1	<p>Der jeweilige Eigentümer der Grundstücke Flurstück Nrn. 59/1 und 59/3 in Queichhambach ist verpflichtet aufgrund dessen, daß die Abschlußwand des Nachbargebäudes auf dem Grundstück Flurstück Nr. 137 nicht als Brandwand hergestellt ist, zur Erfüllung der brandschutzrechtlichen Bestimmungen einen Abstand laut Grünschraffierung in beiliegendem Lageplan einzuhalten. Dieser Abstand darf nicht bebaut werden.</p> <p>Dies gilt nicht für Gebäude ohne Aufenthaltsräume, Toiletten oder Feuerstätten bis 50 m<sup>2</sup> umbauten Raumes. Außerdem gilt dies nicht für Garagen und Nebengebäude, wenn die Wände und Decken feuerbeständig ausgeführt sind.</p> <p>Die Übereinstimmung dieser Kopie mit dem Original wird hiermit bestätigt.</p>	<p>Eingetragen aufgrund der Eintragungsverfügung vom <u>19 Juli 1995</u></p> <p>Landau i. d. Pfalz, <u>19 Juli 1995</u>                  KREISVERWALTUNG SÜDLICHE WEINSTRASSE                  Bauabteilung -</p>  

Beurteilung der Baulast

Die Abstandsfläche beträgt rd. 3-5 m<sup>2</sup>. Diese befindet sich am südlichsten Punkt von Flst. 59/1, angrenzend zu Flst. 59/3 und 137. Eine wertrelevante Beeinträchtigung wird dadurch nicht gesehen. Die Eintragung wird daher als wertneutral beurteilt.

**Altlasten**

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 11.07.2025 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

## 7. Marktanalyse

Bemerkung: Marktdaten wurden u. a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Entwicklungen, Tendenzen, Einflüsse durch Prognosen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

### 7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des Ukrainekrieges im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus.

Die Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat die EZB dazu veranlasst, den Leitzins anzuheben. Baukosten und Kredite wurden zu den gestiegenen Energiekosten stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Auch in Folge von Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung war an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Die Anzahl der Verkäufe ging stark zurück und das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht.

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde. Im Jahr 2025 zeigt sich eine gemischte Entwicklung. In manchen Regionen und Objektarten ist eine Stabilisierung bzw. ein leichter Preisanstieg zu verzeichnen, in anderen Bereichen weitere, moderate Preisrückgänge oder Stagnation. Die Entwicklung hängt stark von Faktoren wie Objektart, Lage, Zustand und besonders Energieeffizienz ab.

## 7.2 Mietmarkt

Die historische Stadt Annweiler ist touristisch geprägt. Sie erfährt eine mittlere Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Preise für Eigentumswohnungen haben sich im letzten Jahr konstant gezeigt. Die gefragtesten Lagen sind am südlichen und östlichen Ortsrand zu finden. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3,3 als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

Annweiler besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, Stand September 2022, gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode bis 1964 und Wohnungsgrößen über 90 m<sup>2</sup> wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 4,50 €/m<sup>2</sup> (einfach Bauweise) bis 6,32 €/m<sup>2</sup> (gute Bauweise, bessere Ausstattung) angegeben. Je nach Ausstattung können sich weitere Zu- und/oder Abschläge ergeben.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Queichhambach gehört dem Marktsegment 3 an. Der Ort erfährt eine mittlere Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 3 liegt bei 7,50 – 7,55 €/m<sup>2</sup>.

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 liegen die Wohnungsmieten in Landau (als Referenzwert) im Bestand je nach Ausstattung bei:

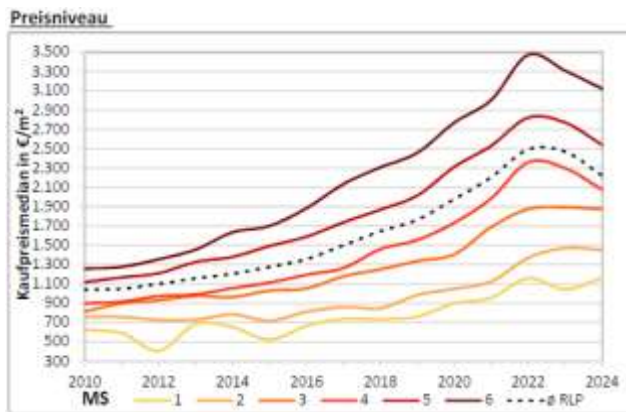
- einfach: 7,25 €/m<sup>2</sup>
- mittel: 8,40 €/m<sup>2</sup>
- gut: 9,15 €/m<sup>2</sup>
- sehr gut: 9,80 €/m<sup>2</sup>

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab unter 1.285 Vergleichsobjekten im Umkreis von 8,5 km einen durchschnittlichen Wert von 7,64 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 6,52 – 8,95 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

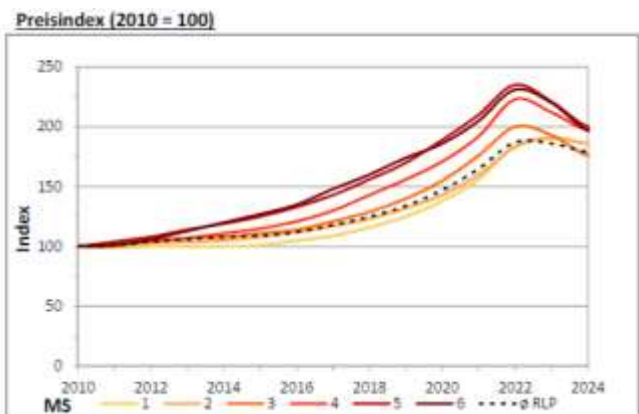
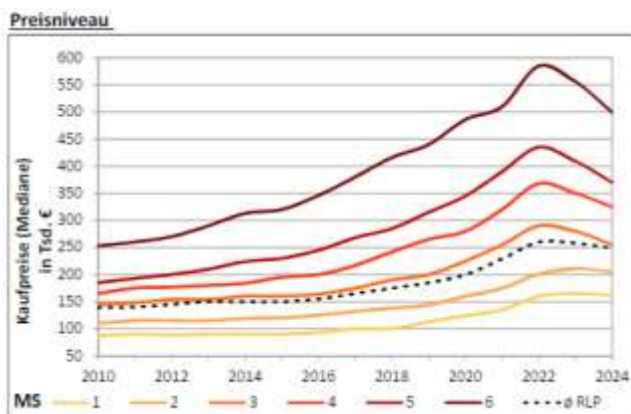
Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 22.09.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2025 ein durchschnittlicher Mietpreis von 8,85 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen aufgerufen.

## 7.3 Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen aus dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 stellen die Entwicklungen des Preisniveaus für Wohnungseigentume und für Ein- und Zweifamilienhäuser der vergangenen Jahre nach Marktsegmenten dar:



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) für Ein- und Zweifamilienhäuser in Rheinland-Pfalz

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein noch ein insgesamt steigender Verlauf bei Ein- und Zweifamilienhäusern und ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für Wohnungseigentum in Queichhambach bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 197 €/m<sup>2</sup> einen Vergleichskaufpreis von 2.077 €/m<sup>2</sup> aus (10 WE, mittlerer Standard, Grundstück 1.300 m<sup>2</sup>, WFL 80 m<sup>2</sup>), welcher weiter an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Landau (Referenzwert) durchschnittlich je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.800 €/m<sup>2</sup>
- mittel: 1.900 €/m<sup>2</sup>
- gut: 2.300 €/m<sup>2</sup>
- sehr gut: 2.600 €/m<sup>2</sup>

Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise im Umkreis von 13 km ergab unter 2.495 Vergleichsobjekten einen angemessenen Wert von 1.528 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 1.295 – 1.801 €/m<sup>2</sup> für das Bewertungsobjekt.

Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann eine Spanne für Eigentumswohnungen im Landkreis (einfache Lage) zwischen 1.840 – 2.515 €/m<sup>2</sup> (für 70 m<sup>2</sup> Wfl., guter Zustand, in den letzten 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert) ermittelt werden (Stand 11/2024).

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Eigentumswohnungen mit 1.769 €/m<sup>2</sup> beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 22.09.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.389 €/m<sup>2</sup> für Wohnungen aufgerufen.

Bemerkung: Angebotspreise falls in den meisten Fällen höher aus als die tatsächlichen Kaufpreise.

## 8. Wertermittlung

### 8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

#### 8.1.1 Grundsätze

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

Die Wertermittlungsverfahren müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes berücksichtigen.

Die Verkehrswertermittlung verfolgt damit das Ziel einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes zu bestimmen. Die ImmoWertV schreibt zu diesem Zwecke die drei normierten Verfahren vor: Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich aber nicht zwingend erforderlich (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens muss unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgen. Die Wahl des Bewertungsverfahrens muss begründet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der gewählten Verfahren ermittelt.

#### 8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung beruht auf folgenden in Deutschland normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Mindestens ein Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zur Wertermittlung heranzuziehen.

#### Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus

anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden, welche auf Basis von Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke nach § 20 ImmoWertV ermittelt werden.

### **Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)**

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

### **Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)**

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

#### **8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung**

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

#### **8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes**

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig die zuvor genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Ertragswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Erzielung von Renditen verwendet werden. Dies ist bei Eigentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Sachwert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt. Für die Ermittlung eines Vergleichswertes des bebauten Grundstücks stehen nicht ausreichend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung.

## 8.2 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft Rheinland-Pfalz ist der Bodenrichtwert für das Gebiet des zu bewertenden Flurstücks in folgender Weise definiert:

<b>Bodenrichtwert</b>	<b>145,00 €/m<sup>2</sup></b>
<b>Nutzungsart</b>	Dorfgebiet (MD)
<b>Entwicklungszustand</b>	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
<b>Beitragszustand</b>	erschließungsbeitragsfrei
<b>Tiefe Richtwertgrundstück</b>	40 m
<b>Geschosszahl Richtwertgrundstück</b>	II
<b>Nummer der Bodenrichtwertzone</b>	0002
<b>Stichtag</b>	01.01.2024
<b>Anpassung</b>	Der Bodenrichtwert entspricht i.W. den Eigenschaften des Bewertungsgrundstückes und wird als angemessen beurteilt. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt. Vor diesem Hintergrund wird der Richtwert für die vorliegende Wertermittlung in unveränderter Höhe übernommen.

Bodenrichtwert (angepasst)	<b>X</b>	Grundstücksfläche	<b>=</b>	Bodenwert
<b>975,00 €/m<sup>2</sup></b>		<b>385,33 m<sup>2</sup></b>		<b>55.873,33 €</b>
<b>Bodenwert (gerundet) = 56.000,00 €</b>				

## 8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

### 8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

Das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

#### Aktuelle Vermietungssituation

Das Objekt ist leerstehend. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

#### Marktüblich erzielbare Erträge

Entsprechend den Analysen der Marktmiete wird die zum Stichtag erzielbare Miete im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild bei 7,00 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die Durchschnitts-Monats-Marktmieten (€/m<sup>2</sup>, €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung (gerundet) somit wie folgt aus:

Wohnen 1.600,00 €

Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung) **19.200 €**

### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

#### Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die weitgehend nicht umlagefähigen Kosten der Wohnungsverwaltung werden nachfolgend in Anlehnung an die II. BV Verwaltungskosten jährlich wie folgt berücksichtigt:

Wohnen	429,00 €/WE
--------	-------------

#### Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes sowie der Nutzungsart jährlich wie folgt angesetzt:

Wohnen	14,00 €/m <sup>2</sup>
--------	------------------------

#### Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts und der Mieterstruktur mit üblichen 2,00 % des Rohertrags angesetzt.

### CO<sub>2</sub>-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO<sub>2</sub>KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO<sub>2</sub>-Emission eines Gebäudes.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt. Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO<sub>2</sub>-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO<sub>2</sub>-Emissionen je m<sup>2</sup> lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von rd. 250 kWh/m<sup>2</sup>a und den Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 2,80 €/m<sup>2</sup>a. Dies entspricht einer jährlichen Abgabe des Vermieters von:

CO <sub>2</sub> -Anteil Vermieter	638,40 €
-----------------------------------	----------

Daraus ergibt sich im Gesamten folgende Bewirtschaftungskosten für das zu bewertende Objekt:

Bewirtschaftungskosten gesamt	<b>4.643,40 €</b>
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	<b>24,18 %</b>

### **Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung (nicht die der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann).

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude	<b>80 Jahre</b>
-----------------------------	-----------------

### **Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen

Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen werden über eine Punkt-Raster-Methode berücksichtigt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem (fiktiven) Alter.

Das ursprüngliche Baujahr der Gebäude beträgt um 1889. Größere Modernisierungsmaßnahmen in den vergangenen 15-20 Jahren sind nicht anzunehmen. Die Restnutzungsdauer wird daher sachverständig anhand der Eindrücke vor Ort mit 10 Jahren eingeschätzt.

Restnutzungsdauer **10 Jahre**

### **Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)**

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

Alterswertminderung (gerundet) **87,00 %**

### **Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von spezifischen Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Marktwert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz wird in Abhängigkeit zur Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer durch den Oberen Gutachterausschuss über die Formel

$$p = a + b \times \text{WF} + c \times \text{WF}^2 + d \times \ln(\text{rel. RND})$$

(Die Koeffizienten a, b, c, d sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

ermittelt. Das Bewertungsobjekt liegt jedoch nicht im Anwendungsbereich dieser Formel. In der Übersichtstabelle der Liegenschaftszinssätze wird in Marktsegment 3-4 ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,5 % ermittelt (rel. RND > 40 %). Aufgrund der geringen Restnutzungsdauer, des einfachen Standrads sowie vernachlässigten Objektzustands, der Lage und des Mietniveaus wird der Liegenschaftszinssatz mit 3,0 % in Anlehnung an

die Ausführung des Gutachterausschussfestgelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz **3,00 %**

### **Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)**

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: q = Zinsfaktor = (1+p)/100

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die wirtschaftliche Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Barwertfaktor **8,53**

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

#### Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die bei der Herstellung eines Bauwerks infolge fehlerhafter Planung oder Bauausführung einschließlich der Verwendung mangelhafter Baustoffe den Wert oder die Tauglichkeit zu dem gewöhnlichen

oder dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Gebrauch einer baulichen Anlage aufhebt oder mindert. Bauschäden sind Beeinträchtigungen eines Bauwerks, die auftreten infolge eines Baumangels (Mangelfolgeschäden), äußerer Einwirkungen (wie z. B. durch Sturm, Regen oder Feuer) oder unterlassener oder nicht ordnungsgemäß ausgeführter Instandhaltung.

Der Immobilienbewerter kann in der Regel die tatsächlich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustands im Rahmen der Verkehrswertermittlung nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei und somit augenscheinlich untersucht wird und damit keine Bauschadenbegutachtung erfolgt (hierfür ist eine gesonderte Beauftragung eines Bausachverständigen notwendig). Für behebbare Schäden und Mängel werden die Wertminderungen auf der Grundlage derjenigen Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden wären. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogene Kostenermittlungen auf Basis von Bauteiltabellen, eingeholten Angeboten oder Erfahrungswerten erfolgen. Die Schadensbeseitigungskosten sind in ihrer marktrelevanten Höhe, d. h. in der Höhe, die der Markt aufgrund der Abweichung vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte ansetzt, zu berücksichtigen.

Die Beseitigung der vorgefundenen Schäden/Instandhaltungszustand wird mit 25.000 € kalkuliert.

Der Wertabschlag dient zur Wertfindung und entspricht einer groben Schätzung. Eine detaillierte Ermittlung von Schaden- und Mängelbeseitigungskosten ist nicht Teil der Wertermittlung, wodurch tatsächlich anfallende Kosten deutlich abweichen können. Der wertrelevante Abschlag führt nicht zu einer Standarderhöhung und zudem nicht zu einer Verlängerung der angesetzten Restnutzungsdauer.

Da nur eine Teilbesichtigung des Hauses möglich war, wird ein Risikoabschlag für die nichtbesichtigten Teile vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 15,0 % des vorläufigen Ertragswerts berücksichtigt.

Beseitigung von Schäden/Instandhaltungszustand	<b>25.000 €</b>
Risikoabschlag	<b>25.000 €</b>

### 8.3.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
<b>I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)</b>					
<i>Einheit</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Fläche / Anzahl</i>	<i>Nettokaltmiete</i>	<i>Nettokaltmiete (Monat)</i>	<i>Nettokaltmiete (Jahr)</i>
WE Nr. 1 (EG+DG)	Wohnen	228,00 m <sup>2</sup>	7,00 €/m <sup>2</sup>	1.600,00 €	19.200,00 €
Σ		228,00 m <sup>2</sup>		1.600,00 €	19.200,00 €
<b>Σ Jährlicher Rohertrag p.a.</b>		<b>19.200,00 €</b>			
<b>II. Bewirtschaftungskosten</b>					
<i>Bewirtschaftungskosten</i>	<i>Nutzung</i>	<i>Bezug</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Kosten (Monat)</i>	<i>Kosten (Jahr)</i>
Verwaltung	Wohnen	1 WE	429,00 €/WE	35,75 €	429,00 €
Instandhaltung	Wohnen	228,00 m <sup>2</sup>	14,00 €/m <sup>2</sup>	266,00 €	3.192,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	32,00 €	384,00 €
CO <sub>2</sub> -Abgabe	Wohnen	228,00 m <sup>2</sup>	2,80 €/m <sup>2</sup>	53,20 €	638,40 €
Σ			24,18%	386,95 €	4.643,40 €
<b>Σ Reinertrag p.a.</b>		<b>14.556,60 €</b>			
<b>III. Bodenwertverzinsung</b>					
Liegenschaftszinssatz	3,00%				
Verzinsung des Bodenwertes p.a.	1.676,20 €				
<b>Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.</b>		<b>12.880,40 €</b>			
<b>IV. Kapitalisierung</b>					
Liegenschaftszinssatz	3,00%				
Barwertfaktor	8,53				
<b>Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen</b>		<b>109.872,42 €</b>			
<b>V. Wert des Grund und Boden</b>					
Bodenwert	55.873,33 €				
<b>Σ Vorläufiger Ertragswert</b>		<b>165.745,76 €</b>			
<b>VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>					
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>				
Zuschläge	+ 0,00 €				
Abschläge	- 50.000,00 €				
<b>Σ Ertragswert</b>		<b>115.745,76 €</b>			
Rundung		254,24 €			
<b>Ertragswert</b>		<b>116.000,00 €</b>			

### 8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

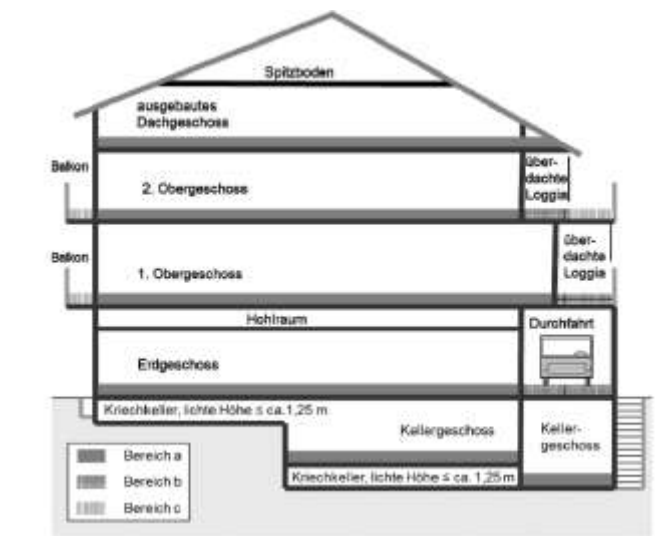
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt. Bauliche Außenanlagen werden üblicherweise durch einen prozentualen Zuschlag berücksichtigt.

Folgend werden die wichtigsten Parameter des Sachwertverfahrens erläutert, welche noch nicht im Rahmen der Ertragswertermittlung Anwendung fanden.

#### Bruttogrundfläche (BGF)

Als Bruttogrundfläche bezeichnet man die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich c: nicht überdeckt.



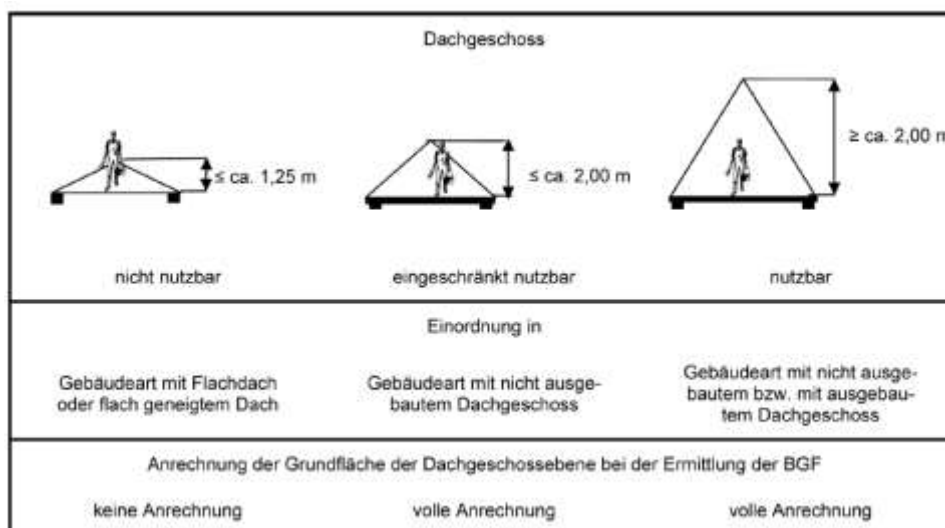
*Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c<sup>10</sup>*

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z. B. Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören

<sup>10</sup> Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

z. B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, Flächen, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z. B. über abgehängten Decken.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es nach dieser Richtlinie auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung (vgl. DIN 277-2:2005-02), wie z. B. als Lager- und Abstellräume, Räume für betriebstechnische Anlagen möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar können Dachgeschosse ab einer lichten Höhe von ca. 1,25 m behandelt werden, soweit sie begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Bei Gebäuden mit Flachdach bzw. flach geneigtem Dach ist auf Grund der Dachkonstruktion eine Dachgeschossnutzung nicht möglich, sodass eine Anrechnung der Grundfläche des Dachgeschosses bei der Berechnung der BGF nicht vorzunehmen ist.



Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF<sup>11</sup>

Eine Berechnung der BGF wurde seitens des Auftraggebers zum Wertermittlungsstichtag nicht übergeben. Die BGF des Bewertungsobjektes wurde daher auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Unterlagen ermittelt.

Brutto-Grundfläche (BGF) – Wohneigentum Nr. 1			
Geschoss	Länge	Breite	BGF
Erdgeschoss	15,95 m	5,70 m	90,92 m <sup>2</sup>
zzgl.	7,90 m	6,45 m	50,96 m <sup>2</sup>
zzgl.	3,12 m	5,38 m	16,76 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	28,65 m	5,70 m	163,31 m <sup>2</sup>
zzgl.	7,90 m	4,95 m	39,11 m <sup>2</sup>
Σ BGF (gerundet)			361,00 m <sup>2</sup>

<sup>11</sup> Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

### Maß der baulichen Nutzung

Die Grundfläche gemäß § 19 Baunutzungsverordnung ist der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt wird inkl. Garagen, Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14.

Grundfläche	ca. 260 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,45

Die Geschossfläche gemäß § 20 Baunutzungsverordnung ist die Summe aller Vollgeschosse gemäß örtlicher Landesbauordnung. In der Regel sind dies nur oberirdische Geschosse mit einer Mindest-Raumhöhe über einen Großteil ihrer Grundfläche.

Geschossfläche ca.	ca. 200 m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,66

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und entsprechen den Vorgaben im Bebauungsplan bzw. der BauNVO.

### Herstellungskosten, Baunebenkosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Zur Ermittlung der Herstellungskosten von Gebäuden sind Normalherstellungskosten (NHK) heranzuziehen. Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Sie basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard und werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr (2010) zurückgerechnet. Im vorliegenden Fall werden der Bewertung die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) 2012 veröffentlichten NHK 2010 zugrunde gelegt.

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 Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Das Objekt entspricht Gebäudetyp 1.21 (kein KG, EG, DG ausgebaut) gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche des Gebäudes" und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer. Für den bestehenden Objekttyp gelten zum Stichtag folgende Kostenkennwerte angepasst mit dem aktuellen Baupreisindex (188,6 – II. Quartal 2025):

<b>Normalherstellungskosten 2010 – 1.21</b>	
<i>Standardstufe</i>	<i>Angepasst an Baupreisindex</i>
1	1.489,94 €/m <sup>2</sup> BGF
2	1.650,25 €/m <sup>2</sup> BGF
3	1.895,43 €/m <sup>2</sup> BGF
4	2.291,49 €/m <sup>2</sup> BGF
5	2.857,29 €/m <sup>2</sup> BGF

Aufgrund des vorliegenden Zweifamilienhauses wird ein Zuschlag von 5 % entsprechend ImmoWertV vorgenommen.

Nach sachverständiger Würdigung werden den in der SW-RL angegebenen Standardmerkmalen die zutreffenden Standardstufen zugeordnet.

<b>Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe</b>						
<b>Kostengruppe</b>	<b>Gewichtung</b>	<b>Ausstattungsgrad</b>				
<i>Bauteil</i>		<i>Stufe 1</i>	<i>Stufe 2</i>	<i>Stufe 3</i>	<i>Stufe 4</i>	<i>Stufe 5</i>
Außenwände	<b>23%</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	0,00	0,00	0,00
Dach	<b>15%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	<b>11%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	<b>11%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	<b>11%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Fußböden	<b>5%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	<b>9%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Heizung	<b>9%</b>	0,00	<b>1,00</b>	0,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	<b>6%</b>	<b>0,50</b>	<b>0,50</b>	0,00	0,00	0,00
<b>Standardstufe</b>		<b>1,86</b>				

Besonders werthaltige Bauteile, die noch nicht in der Wertermittlung enthalten sind, sind in diesem Bewertungsfall nicht vorhanden.

### **Regionalfaktor (§ 36 Abs. 1 ImmoWertV)**

Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.

Der Regionalfaktor wurde vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz mit 1,00 festgelegt.

Regionalfaktor

**1,00**

### **Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)**

Außenanlagen sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück festverbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Einfriedungen, befestigte Wege und Plätze) und nichtbauliche Anlagen (v. a. Gartenanlagen).

Der Wert der baulichen Außenanlagen wird auf Grundlage von Erfahrungswerten und in Anlehnung an die Fachliteratur überschlägig geschätzt und mit einem pauschalen Prozentsatz des Gebäudewertes berücksichtigt. Grob kann dies wie folgt eingeordnet werden:

Die Außenanlagen bestehen vorwiegend aus der mit Flst. 59/2 geteilten Hofffläche sowie dem Hoftor, welche sich in schlechtem Zustand befinden, und einem Grüngarten. Sie werden in diesem Bewertungsfall daher als einfach eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) **4,00 %**

### **Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)**

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten.

Im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird der Sachwertfaktor für EFH/ZFH in nicht zeitgemäßem Gebäudestandard über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert und vom vorläufigen Sachwert ermittelt:

$$SWF = a \times BWN^b + vSW^c$$

(Die Koeffizienten a, b, c sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

Mit dem Bodenrichtwert von 145 €/ m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von rd. 1 Mio. € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 1,15 in einer Spanne von 0,96 bis 1,34 bestimmen. Durch die vergleichsweise Anwendung der Formel für LSZ für Wohnungseigentume (ab 3 WE) ergibt sich ein LSZ von 1,13. Es wird aufgrund der Objekt-konzeption der Sachwertfaktor von 1,15 festgesetzt.

Sachwertfaktor **1,15**

### 8.3.4 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
<b>I. Herstellungskosten der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	616.716,00 €	entspricht	1.627,01 €/m² BGF
<b>Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen</b>	<b>616.716,00 €</b>		
<b>II. Anpassung mit Regionalfaktor</b>			
	<i>Vorgabe</i>		
Gebäude gesamt	1,00		
<b>Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.</b>	<b>616.716,00 €</b>		
<b>III. Alterswertminderung der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	10 Jahre	87,00%
<b>IV. Zeitwert der baulichen Anlage</b>			
<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>		
Wohngebäude	80.173,08 €		
<b>Σ Zeitwert der baulichen Anlagen</b>	<b>80.173,08 €</b>		
<b>V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>			
<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>	
Außenanlage	4,00%	3.206,92 €	
<b>Σ Zeitwert der baulichen Anlagen &amp; Außenanlagen</b>	<b>83.380,00 €</b>		
<b>VI. Wert des Grund und Boden</b>			
Bodenwert	55.873,33 €		
<b>Σ Vorläufiger Sachwert</b>	<b>139.253,34 €</b>		
<b>VII. Marktanpassung</b>			
Sachwertfaktor	1,15		
<b>Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>160.141,34 €</b>		
<b>VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>		
Zuschläge	+ 0,00 €		
Abschläge	- 50.000,00 €		
<b>Σ Sachwert</b>	<b>110.141,34 €</b>		
Rundung	-141,34 €		
<b>Sachwert</b>	<b>110.000,00 €</b>		

### 8.3.5 Ergebnisbeurteilung

Das Ergebnis des vorrangig heranzuziehenden Ertragswertverfahrens lässt sich anhand des Sachwertverfahrens plausibilisieren. Der ermittelte Verkehrswert im Sachwertverfahren unterscheidet sich zum Ertragswert wie folgt:

- 5,2 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Sachwertermittlung die Ergebnisse des Ertragswertverfahrens.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

#### Vor BOG:

- Ertragswert ca. 730 €/m<sup>2</sup>
- Sachwert: ca. 700 €/m<sup>2</sup>

#### Nach BOG:

- Ertragswert ca. 510 €/m<sup>2</sup>
- Sachwert: ca. 480 €/m<sup>2</sup>

Diese Ergebnisse liegen unterhalb der üblichen Spannen aufgrund

- des Baualters
- der einfachen Bauweise
- des vernachlässigten Zustands
- der schlechten Energieeffizienz
- des unklaren Bau- und Ausbaustandards
- der geteilten Hofeinfahrt mit dem Nachbargrundstück
- der Lage an der Durchfahrtsstraße sowie direkt neben der Kirche, folgend geringer Bodenwert

Die Ergebnisse wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen den ermittelten Verkehrswert.

## 9. Verkehrswert (Marktwert)

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

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Ertragswert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Ertragswert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Wohneigentums Nr. 1 der Queichtalstr. 46, 76855 Annweiler am Trifels zum Wertermittlungsstichtag 09.07.2025 auf ca.:

**116.000,- €**

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 22.09.2025

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)  
World Recognised Valuer (WAVO WRV)  
Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra)  
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)



## Anlagen

### Fotodokumentation



Bild 1 – Außenansicht Gebäude



Bild 2 – Straßenlage



Bild 3 – Lage zu angrenzender Kirche



Bild 4 – Nordostansicht



Bild 5 – Marodes Hoftor



Bild 6 – Zustand Außenanlagen



Bild 7 – Übergang Vorderhaus/Anbau



Bild 8 – Sondereigentum Nr. 1



Bild 9 – Hauseingang/Wohnungszugang



Bild 10 – Fassade und Nebeneingang

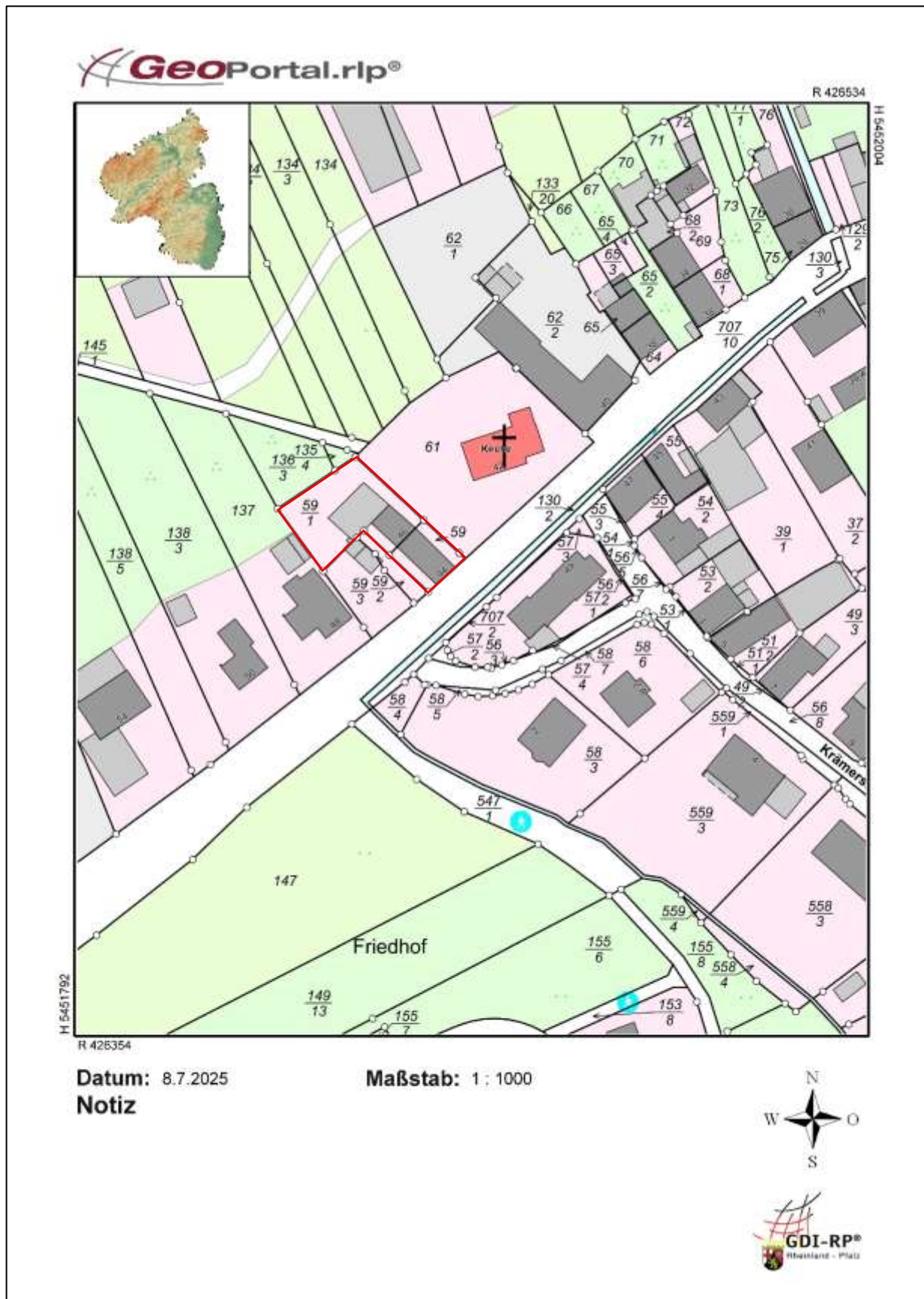


Bild 11 – Zustand Fenster

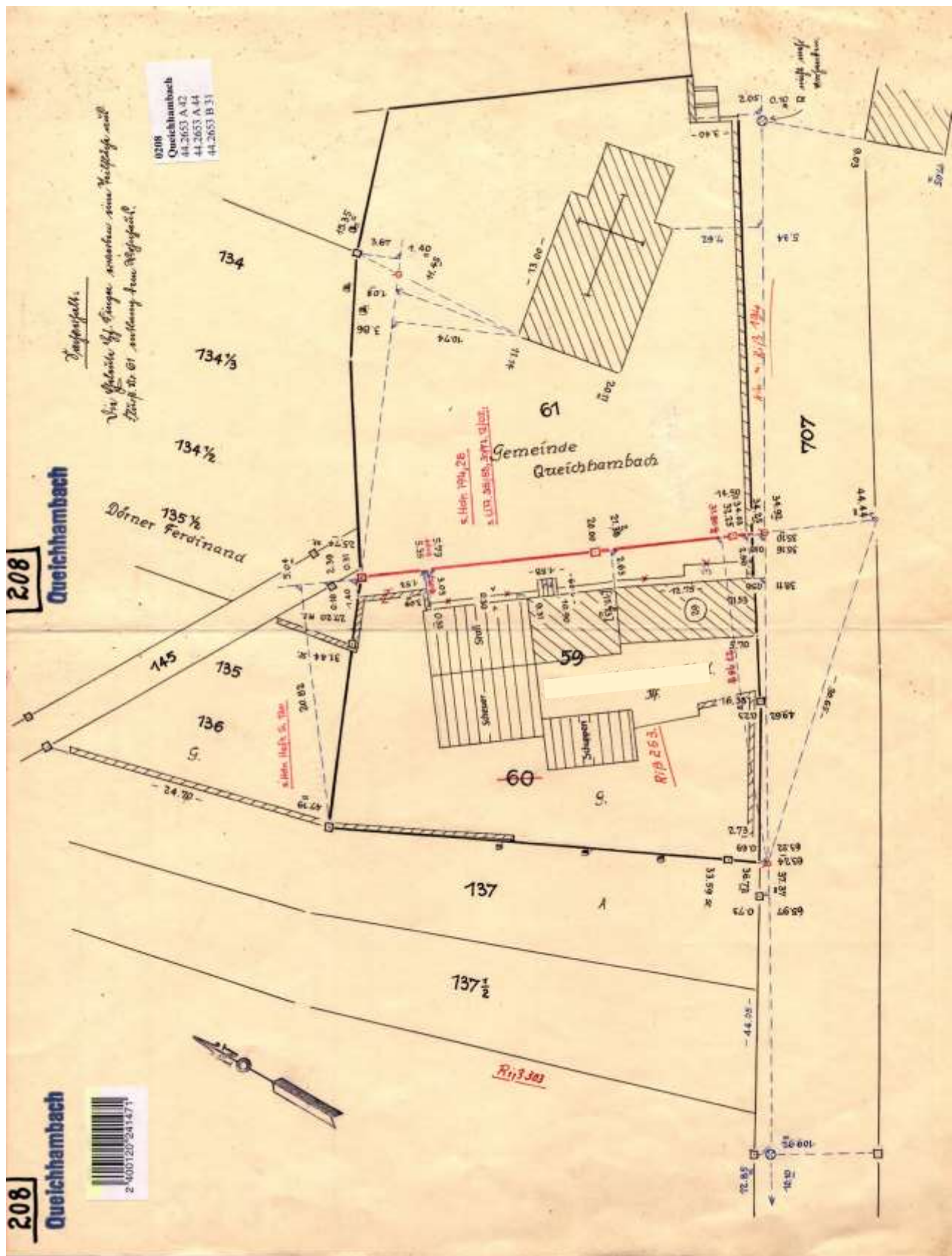


Bild 12 – Scheune des angrenzenden Flst.

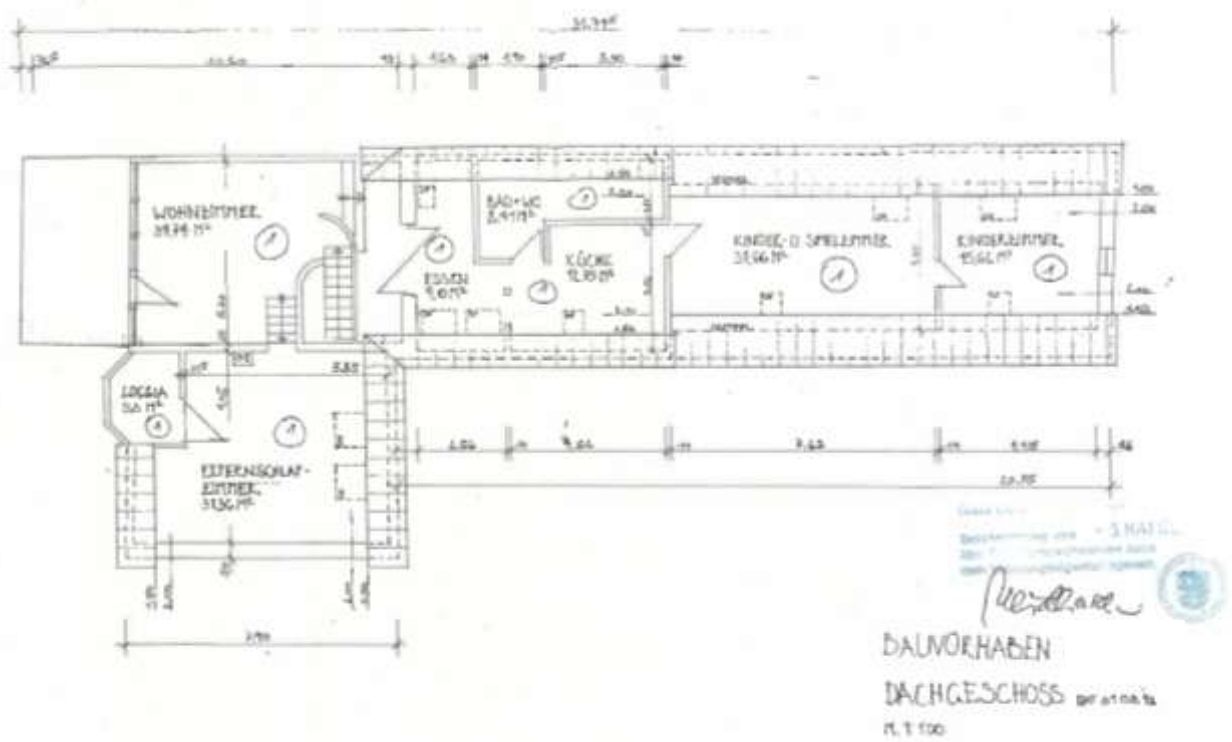
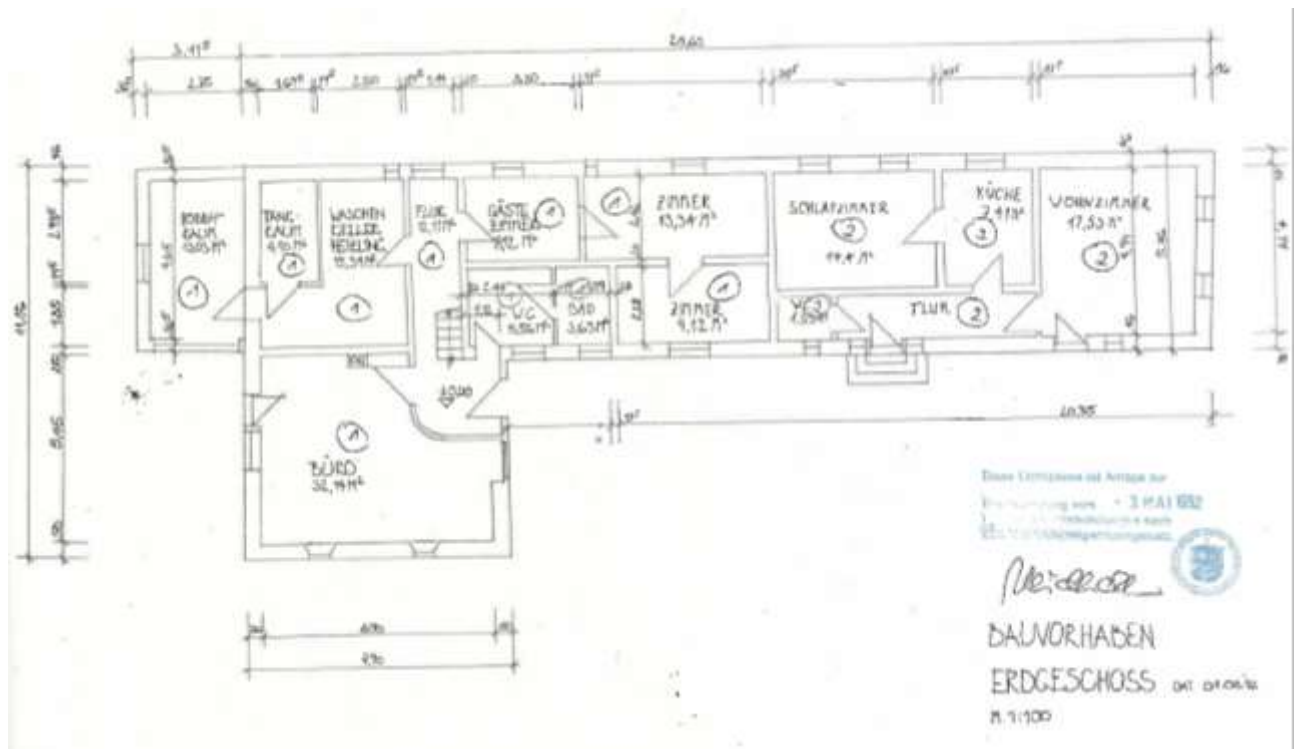
## Lageplan



### Handriss



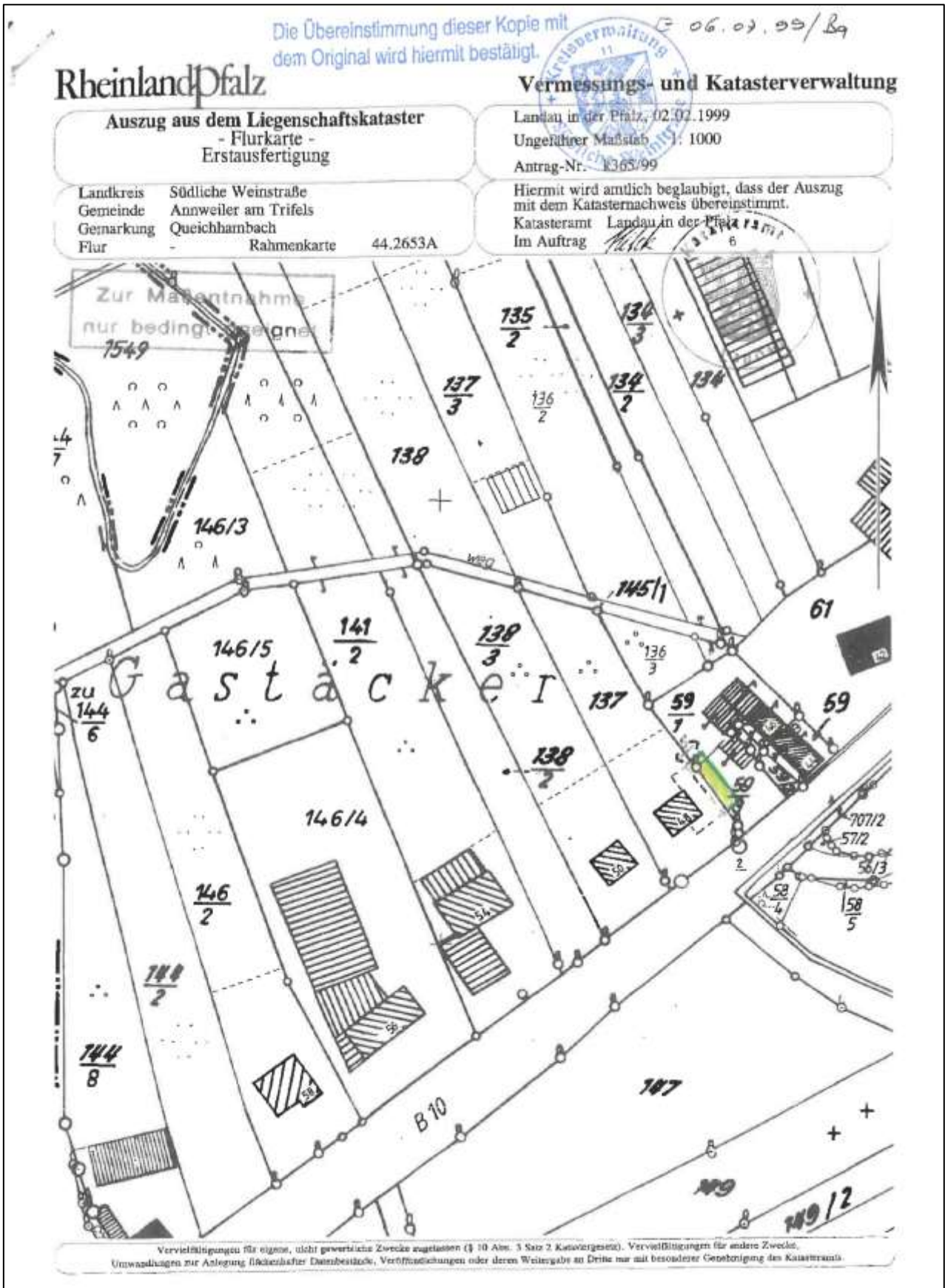
**Grundrisse, Ansichten, Schnitt**







**Baulast**



## Risikokartierung

**ZÜRS Hochwassergefährdung**  
 76855 Annweiler am Trifels, Queichtalstr. 46



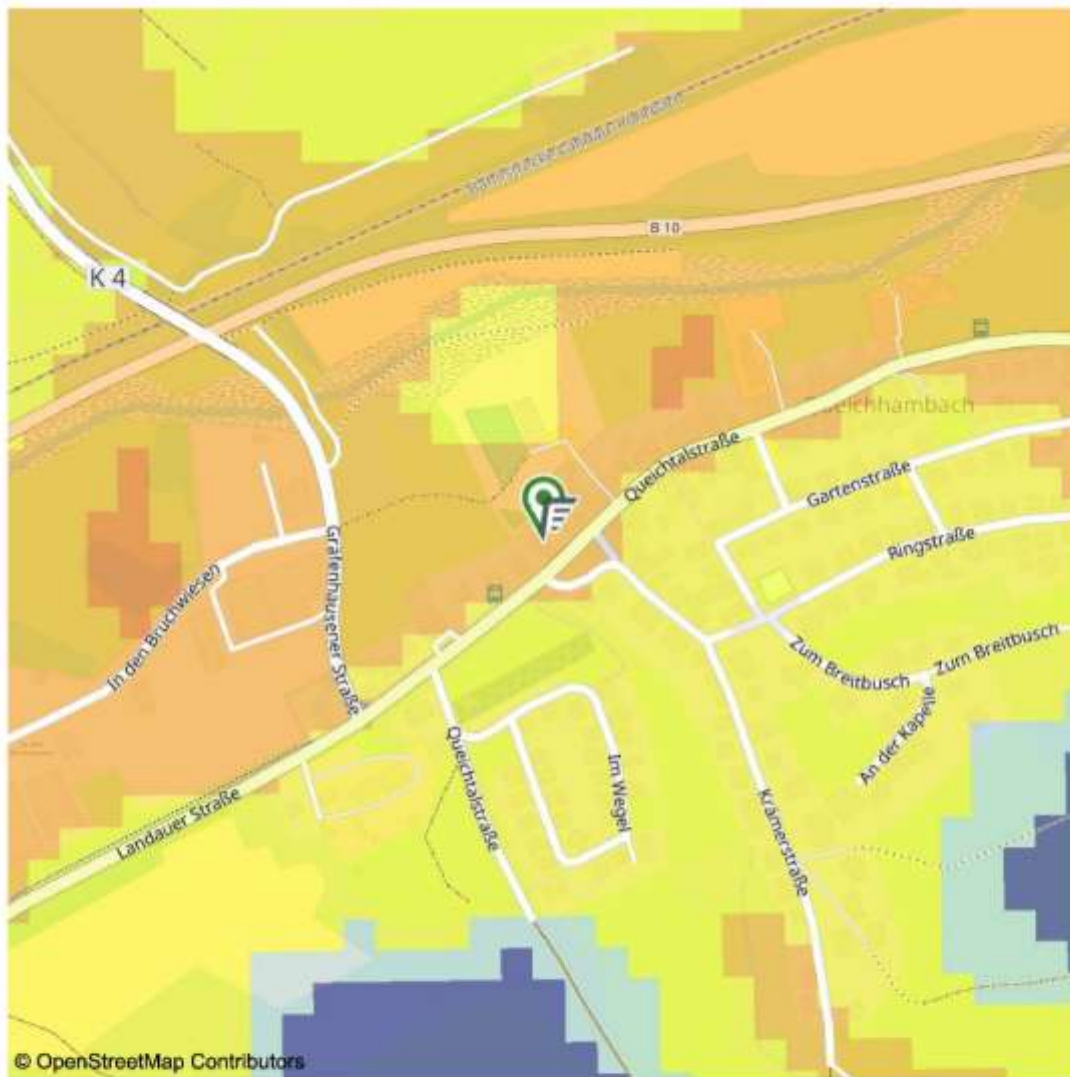
GK1	GK2	GK3	GK4
-----	-----	-----	-----

- GK 1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).
- GK 2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, dann auch Risiken hinter dem Deich).
- GK 3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf ein 100-jährliches Hochwasser ausgelegt ist; nur Risiken vor dem Deich).
- GK 4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQ/frequent-Flächen der öffentlichen Wasserwirtschaft; wenn Deich vorhanden, nur Risiken vor dem Deich).

**Datenquellen:** Ergebnisse der Gefährdungsklassen-Analyse auf der Grundlage von Geoview © WS; Hintergrundkarte: TopPlanOpen © Geoview-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, i-cubed, USDA FSA, USGS, AeroGRID, IGN, SPP, swisstopo, and the GIS User Community; Hauskoordinaten © Geoview-DE 2021; Planenetz © Geoview-DE / BKG 2018; Die Grundlegenden wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

on-geo Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03695777 vom 22.09.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellsten Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025 Seite 1

**Starkregengefährdung**  
 76855 Annweiler am Trifels, Queichtalstr. 46

**Gefährdungsklasse der Objektadresse**



**Starkregengefährdung:**  
 Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des ROC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haushalt in Deutschland ermittelt werden.

**Datenquelle**  
 Quelle: Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR); Datenbereitstellung 2017  
 Kartengrundlage: OpenStreetMap - Deutschland, © OpenStreetMap - Mitwirkende, Stand: 2025 (CC BY-SA 2.0)