

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.: 2025-07-07-V-97
Aktenzeichen: 1 K 11/25
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Einfamilienhaus freistehend

nebst Einzelgarage und Garten mit überdachtem Schwimmbad

Verkehrswert: 850.000,00 EUR

zum Stichtag 06.08.2025

Digitale Ausfertigung (von 3 Ausfertigungen, davon eine digital)
Das Gutachten wurde am 07.10.2025 erstellt und besteht aus 59 Seiten inkl. 10 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

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

Zusammenfassung

Objektadresse	In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Edesheim
Grundbuchblatt	2277
Flurstück	3075/3
Grundstücksfläche	1.144 m ²
Objektart	Einfamilienhaus (freistehend)
Wohnfläche	rd. 233 m ²
Baujahr	2014
Tag der Ortsbesichtigung	06.08.2025
Wertermittlungsstichtag	06.08.2025
Qualitätsstichtag	06.08.2025
Erstellungsdatum	07.10.2025
Vermietungsstand	eigengenutzt
Bodenwert	355.000,00 €
Verkehrswert	850.000,00 €

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.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht	14
5.2 Makrolage	15
5.3 Mikrolage	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	20
6.2.1 Gebäudestruktur	21
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	23
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	25
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	26
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	26
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	27
7. Marktanalyse	29
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	29
7.2 Mietmarkt.....	30
7.3 Grundstücksmarkt.....	31
8. Wertermittlung.....	33
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	33
8.1.1 Grundsätze	33

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	33
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	34
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	34
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	35
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	36
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	36
8.3.2 Sachwertermittlung.....	44
8.3.3 Parameter der Vergleichswertermittlung	45
8.3.4 Vergleichswertermittlung	46
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	48
9. Verkehrswert (Marktwert).....	49
Anlagen.....	50
Fotodokumentation	50
Lageplan	51
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	52
Wohn- und Nutzflächenberechnung	57
Risikokartierung.....	58

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	07.07.2025 (Datum Auftrags schreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Landau in der Pfalz - Vollstreckungsgericht - Marienring 13 76829 Landau in der Pfalz
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	In den Neunmorgen 21 67483 Edesheim
Objektart	Einfamilienhaus (freistehend)
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	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

Ortsbesichtigung	06.08.2025, 16:15 – 16:45 Uhr
Beteiligte	Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 07.07.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragssteller hat auf eine Teilnahme verzichtet, der Antragsgegner, welcher die Liegenschaft bewohnt, ist ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen.
Wertermittlungstichtag	06.08.2025
Qualitätsstichtag	06.08.2025 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es fand daher ausschließlich eine Außenbesichtigung statt.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den äußeren Eindrücken vor Ort sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Es wird unterstellt, dass die technischen Anlagen vollumfänglich funktionsfähig sind und an den nicht zugänglichen oder den nicht sichtbaren Bauteilen keine signifikant wertbeeinflussenden Schäden oder Mängel vorliegen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) guter bis sehr guter Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % auf den Zeitwert der baulichen Anlagen (rund 35.000 €) 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 relevant.

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

Hier nicht vorhanden (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 relevant.

- (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.

Ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



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/den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Keine

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 30.09.2025 mit letzter Änderung vom 13.03.2025)
- Bauakte mit Baugenehmigung, Bauplänen, Flächenberechnungen u.w.
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 13.08.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 08.08.2025
- Schriftlicher Auskunft zu Erschließungsbeiträgen der Verbandsgemeinde Edenkoben vom 07.10.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche 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.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



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

Ort	Edesheim
Landkreis	Südliche Weinstraße
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	2.486
Fläche²	16,32 km ²
Demografiety³	Typ 3: Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung „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.“
Kaufkraftindex⁴	109,7 (Index BRD = 100 » 29.967 € pro Einwohner und Jahr)
Arbeitsmarkt⁵	
Arbeitslosenquote Bund	6,3 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,6 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Südliche Weinstraße	4,7 % (+0,1 zum Vorjahr)

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2024

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2025

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand März 2025

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



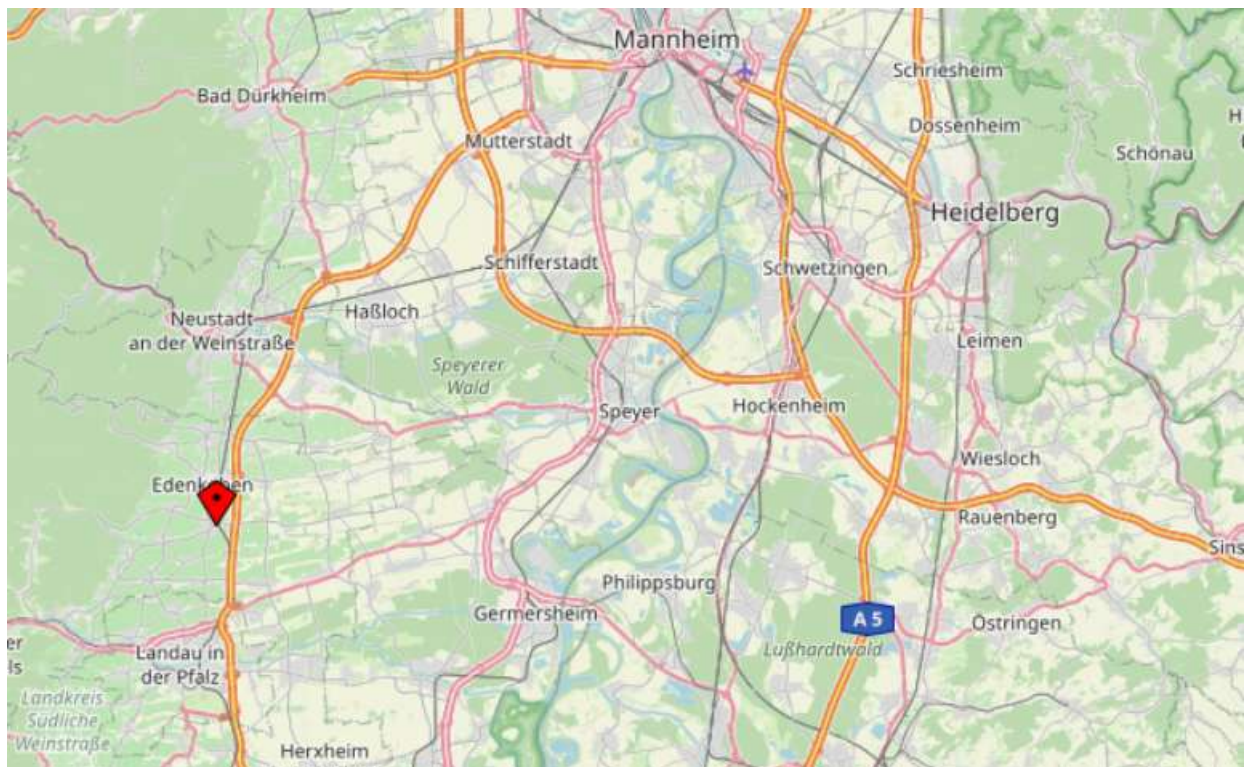
Entfernungen

Landau in der Pfalz	ca. 8 km
Neustadt an der Weinstraße	ca. 11 km
Ludwigshafen am Rhein	ca. 37 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 5 km), A 61 (ca. 27 km)
Bundesstraße	B 39 (ca. 10 km), B 272 (ca. 6 km), B 10 (ca. 7 km)
Bahnhof	Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 11 km), Ludwigshafen (ca. 39 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 79 km), Frankfurt a.M. (ca. 118 km), Stuttgart (ca. 120 km)

5.2 Makrolage



In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim - Regionale Lage⁶

Edesheim ist eine Ortsgemeinde gehört der Verbandsgemeinde Edenkoben sowie dem Landkreis Südliche Weinstraße in Rheinland-Pfalz an. Die Gemeinde befindet sich in der Südpfalz zwischen den Städten Landau i. d. Pfalz und Neustadt a. d. Weinstraße und liegt somit in der Metropolregion Rhein-Neckar.

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



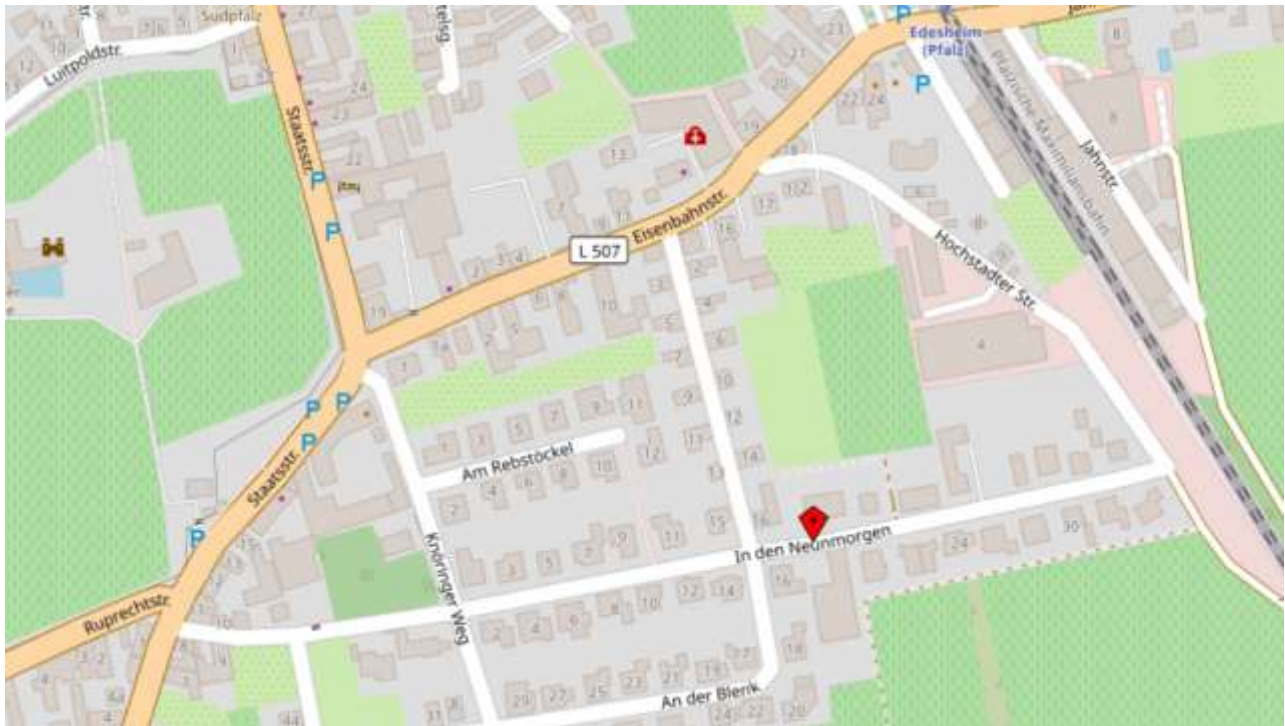
Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Edenkoben, Venningen, Großfischlingen, Essingen, Knöringen, Roschbach, Hainfeld und Rhodt unter Rietburg. Die östlichste Exklave grenzt im Uhrzeigersinn – an Weyher in der Pfalz, Burrweiler, Hainfeld und Ramberg. Die mittlere Exklave grenzt an Edenkoben, Gommersheim, Rhodt unter Rietburg, Ramberg, Roschbach, Burrweiler und Hainfeld. Die westlichste Exklave grenzt an Elmstein, Rhodt unter Rietburg, Hainfeld, Weyher in der Pfalz und Landau in der Pfalz. Städte wie Landau Karlsruhe, Ludwigshafen, Mannheim, Speyer sowie die Südpfalzmetropole 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. Zu den größten Unternehmen zählen u. a. Deutsche Telekom AG in Neustadt a. d. Weinstraße. In der Verbandsgemeinde sind 162 Unternehmen ansässig. Dazu gehören z. B. die Tenneco Automotive Deutschland GmbH, die TEKA Maschinenbau GmbH oder der der Fertigbauteilhersteller Biffar GmbH + Co. KG.

Edesheim gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar an. Der ÖPNV erfolgt über Buslinien des „Palatina Bus“ des VRN. Bahnanschluss besteht durch einen ausgeprägten Regionalbahnverkehr in Richtung Karlsruhe, Neustadt a.d. Weinstraße, Landau und Wissembourg (Frankreich).

Der Landkreis Südliche Weinstraße wird mit einem ausgeglichenen Chancen/Risiko Verhältnis eingestuft und belegt Platz 305 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu beobachten. Zusammenfassend kann die Makrolage unter Berücksichtigung der oben angeführten Anknüpfungspunkte für die vorliegende Nutzung als gut eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgrundstück ist im Osten von Edesheim in einem Wohngebiet gelegen. Das Gebäude befindet sich in Mittellage der unmittelbar angrenzenden Straße „In den Neunmorgen“ und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung jüngerer Baujahre geprägt. Nördlich des Grundstücks schließt ein Gewerbeobjekt (Autowerkstatt/-handel) an. Darüber hinaus liegen die Bahngleise rd. 80 m östlich des Bewertungsobjektes.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Edesheim vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es eine Grundschule, eine Realschule, eine Volkshochschule sowie fünf Kindertagesstätten.

In kurzer Fahrtzeit ist über die Anschlussstelle Edenkoben die A 65 zu erreichen. Vorgenannte Autobahn sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Neckar-Gebietes.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25

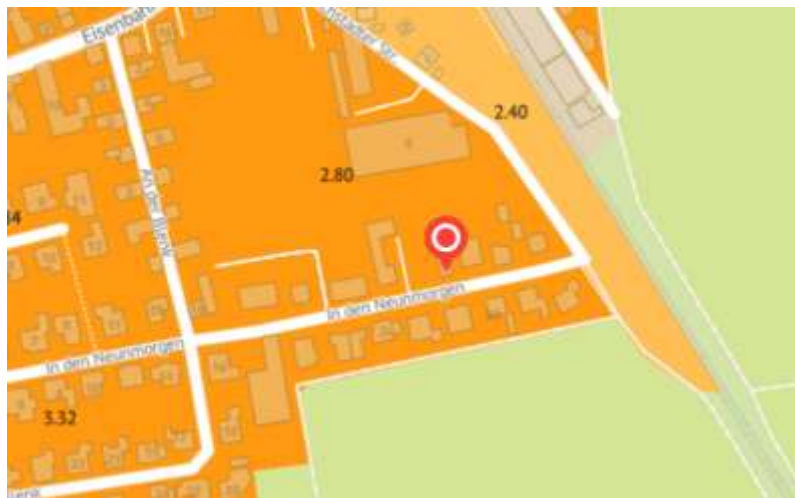


Der öffentliche Personennahverkehr wird über Bus- und Bahnverbindungen abgewickelt. Die nächstgelegene Bushaltestelle sowie der Bahnhof Edesheim liegen rd. 500 m entfernt.

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

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend 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 2.8 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine mittlere Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen annähernd regelmäßigen, rechteckigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 20 m, die mittlere Tiefe ca. 58 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Die Garage führt mit einer Länge von rd. 11 m an der westlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 3081/8 entlang.

Die Garage des östlich liegenden Grundstücks ist mit einer Länge von rd. 7 m an die Grenze gebaut.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes weist ein leichtes Gefälle von Süd nach Nord auf. Geringe Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Straße In den Neunmorgen sichergestellt.

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Verbandsgemeinde Edenkoben vom 07.10.2025 erhebt die Ortsgemeinde Edesheim wiederkehrende Beiträge für den Ausbau der Verkehrsanlagen gemäß Satzung vom 14.07.2021. Derzeit liegen keine offenen Erschließungskosten oder offene Straßenausbaubeträge vor.

Ab 2026 werden wiederkehrende Beiträge fällig, die je nach Kostenhöhe jährlich variieren. Sie liegen erfahrungsgemäß < 1,00 €/m² Grundstücksfläche.

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.

Angrenzend an das Bewertungsgrundstück liegt nördlich ein Gewerbeobjekt mit Werkstatthalle. Es handelt sich um eine Autowerkstatt. Es waren davon ausgehende Geräusche wahrnehmbar. Darüber hinaus liegen die Bahngleise rd. 80 m östlich des Bewertungsobjektes, die zum örtlichen Bahnhof führen. Es fahren ca. im 15 min Takt Regionalbahnen, die zu hören sind.

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 mittleren Überschwemmungen führen kann, wird ebenfalls mit geringe eingestuft, siehe Anlagen.

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, II-geschossigen Einfamilienhaus zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude ist nicht unterkellert und verfügt über ein Satteldach.

Im Erdgeschoss liegt das Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Büro und WC. Zudem befindet sich im Erdgeschoss der Technikraum und ein Abstell-/Hauswirtschaftsraum. Im Obergeschoss liegen vier Schlafzimmer, eine Ankleide sowie zwei Badezimmer zzgl. Dachterrasse. Das Obergeschoss wird über einen zentral gelegenen Treppenaufgang erschlossen. Das Haus hat eine moderne, offene Grundrissgestaltung.

An der westlichen Gebäudeseite ist eine Einzelgarage angebaut, die unmittelbar von der adressgebenden Straße angefahren wird. Die Hoffläche kann zusätzlich für drei PKW-Stellplätze genutzt werden. Im nördlichen Grundstücksbereich ist ein angelegter Garten mit eingelassenem und überdachtem Pool gelegen.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Aus der Bauakte konnte eine Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 26.08.2013 entnommen werden (s. Anlagen).

Die in der Wohn- und Nutzflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Die Terrassenfläche im Erdgeschoss fehlt und wird nachfolgend mit 50 % ergänzt.

Die angegebene Terrassenfläche im Dachgeschoss kann nicht nachvollzogen werden. Die Fläche wird folgend anhand der Grundrisspläne angesetzt und mit 25 % zur Wohnfläche angerechnet.

Die genannten Flächen werden nachfolgend getrennt nach Wohn- und Nutzfläche aufgeführt.

Wohnfläche Erdgeschoss

Wohnen	ca.	29,29 m ²
Essen / Kochen	ca.	38,75 m ²
Büro	ca.	9,70 m ²
WC	ca.	2,17 m ²
Flur	ca.	12,45 m ²
Eingang	ca.	10,74 m ²
Schleuse	ca.	3,03 m ²
Terrasse (Anrechnung 50 %)	ca.	9,92 m ²
Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	116,00 m²

Wohnfläche Obergeschoss

Schlafzimmer	ca.	10,68 m ²
Ankleide	ca.	8,08 m ²
Kind I	ca.	23,10 m ²
Kind II	ca.	17,68 m ²
Kind III	ca.	17,68 m ²
Badezimmer I	ca.	6,81 m ²
Badezimmer II	ca.	6,47 m ²
Flur	ca.	23,04 m ²
Dachterrasse (Anrechnung 25 %)	ca.	3,85 m ²

Summe Wohnfläche Obergeschoss ca. **117,30 m²**

Nutzfläche

Technikraum	ca.	8,19 m ²
Hauswirtschafts-/Lagerraum	ca.	9,21 m ²

Summe Nutzfläche ca. **17,40 m²**

Summe Wohnfläche ger. ca. **233,00 m²**

Summe Nutzfläche ger. ca. **17,00 m²**

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 ergeben sich Nutzflächenfaktoren im Mittel von 0,88. Dieser Faktor und die WNFI. sind aufgrund der Baujahres sowie der enthaltenen Terrassenflächen plausibel.

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Haus wird eigengenutzt. Es existieren daher keine Mietverträge.

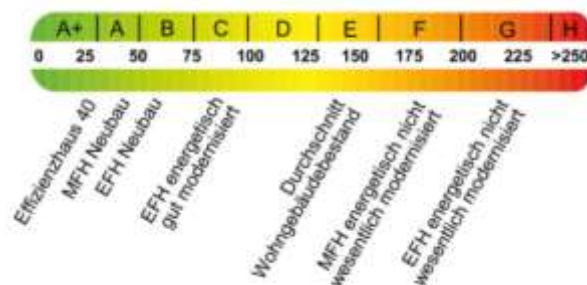
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

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	Einfamilienhaus (freistehend)
Bauweise	massiv
Nutzung	wohnen
Baujahr(e)	2014
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	233 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	17 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut gedämmt und mit flachen Tonziegeln in anthrazit eingedeckt Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	nicht unterkellert, Technikraum im EG
Außenwand/Fassade	Porenbeton einschalig, Rauputz und Anstrich ohne Sockel, Teilbereiche farblich abgesetzt
Decken	Stahlbetondecken über allen Geschossen
Treppen	einläufige Geschosstreppe aus Stahl
Fußböden	Fliesen und Parkett
Innenwände	unbekannt
Fenster	Kunststoff, 3-fach isolierverglast, elektrische Kunststoffrollläden

Türen	Hauseingangstür aus pulverbeschichtetem Aluminium, matt mit Glasseitenteil und Fingerprint
Sanitäre Installation	WC (EG), Dusch- und Wannenbad, WC und Doppelwaschbecken zzgl. Duschbad, WC und Waschbecken, beide Bäder mit Tageslicht (OG)
Heizung	Luft-Wasser-Wärmepumpe im EG, Fußbodenheizung
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral
Elektro	zeitgemäße Elektroinstallation, Klingel- ohne Gegensprechanlage
Energieeffizienz	Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als gut bis sehr gut (A) eingestuft werden (3-fach verglaste Fenster, Wärmepumpe etc.).

Vergleichswerte Endenergie:



Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.

Belichtung und Besonnung	gut bis sehr gut, Fensterfläche überdurchschnittlich, Bäder mit Tageslicht
Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	Seit Erbauung wurden (vermutlich) keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen.

Schäden/Modernisierungstau	nicht bekannt
Besondere Bauteile	<ul style="list-style-type: none">- Terrassenüberdachung- Dachterrasse- 2 Erker- Außenpool mit Überdachung
Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none">- Ver- und Entsorgungsleitungen- Stellplatz für ca. 3 PKW im Freien- Zufahrt / Stellplatz sind befestigt mit Betonsteinpflaster- überdachte Terrasse- Einfriedung ausschließlich durch aufstehende Gebäude- angelegter Grüngarten mit Pool- Gartenhaus
Garage/Stellplatz	Garage mit einem Stellplatz
Baujahr Garage(n)	2014
Weitere Bauten	keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, guten bis sehr guten Bau- und Unterhaltungszustand sowie energetischen Qualität. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach erster Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich.

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 30.09.2025 mit letzter Änderung vom 13.03.2025 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	Edesheim
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Blatt Nr.	2277
Flurstück	3075/3
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	In den Neunmorgen 21
Größe	1.144 m ² Gesamtfläche

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Edesheim	3075/3	Gebäude- und Freifläche In den Neunmorgen	1144

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 1: *anonymisiert*

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, 1 K 11/25); eingetragen am 13.03.2025.

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 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 Edenkoben befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „In den Neunmorgen“, 2. Änderung, in Kraft getreten am 07.01.1982. Der südliche Grundstücksteil liegt in Bereich A, der nördliche Grundstücksteil in Bereich C. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

	Bereich A	Bereich C
– Nutzung:	Dorfgebiet (MD)	eingeschränktes Dorfgebiet (MDe)
– Bauweise:	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	offen
– max. Zahl der Vollgeschosse:	II	-
– GRZ:	0,4	0,6
– GFZ:	0,8	-
– Bedachung:	Satteldach 30 – 40°	Satteldach 25 – 40°

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 2013 hat durch Einsicht in die Bauakte zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Einfamilienhauses. Die Bezugsfertigkeit war im Jahr 2014. Die Garage ist in den Plänen nicht eingezeichnet. Es ist anzunehmen, dass diese wie das Wohnhaus im Jahr 2014 fertiggestellt wurde.

Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Diese 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 08.08.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

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 13.08.2025 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

Der Landkreis Südliche Weinstraße ist ein beliebtes Urlaubs- und Wohngebiet. Zwischen der Metropolregion Rhein-Neckar und der Technologie-Region Karlsruhe gelegen, bietet Edesheim mit einer guten Anbindung an die B9 eine schnelle Erreichbarkeit der Zentren Landau, Speyer, Ludwigshafen, Mannheim und Karlsruhe. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 2.8 als mittlere bis gute Wohnlage eingeschätzt.

Edesheim besitzt keinen eigenen Mietspiegel. Es existiert ein Mietspiegel für den Bereich Südpfalz, auf welchen zurückgegriffen werden kann. Der Mietspiegel, letzter Stand September 2022 gibt je nach Bauperiode, Wohnungsgröße und Ausstattung Median-Wohnungsmieten an. In der Bauperiode bis 1994 und Wohnungsgrößen von 51 bis 90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 5,79 €/m² (einfach Bauweise) bis 8,00 €/m² (gute Bauweise, bessere Ausstattung) angegeben. Je Ausstattung ergeben sich weitere Zu- und/oder Abschläge.

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Edesheim gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 4 liegt laut Marktbericht bei 7,50 – 8,13 €/m².

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

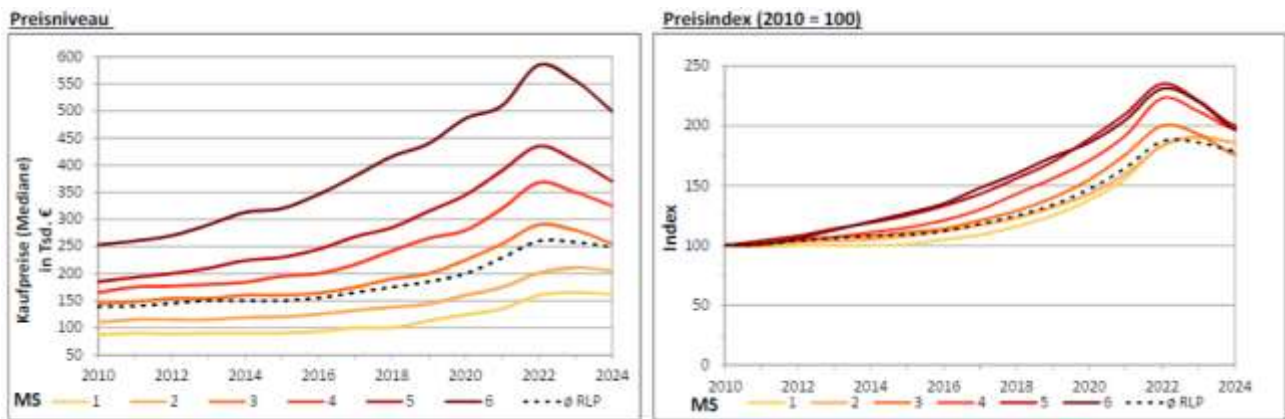
- einfach: 7,50 €/m²
- mittel: 8,25 €/m²
- gut: 9,25 €/m²
- sehr gut: 10,25 €/m²

Eine Abfrage von Vergleichsmieten in Edesheim bei on-geo ergab unter 1.117 Vergleichsobjekten im Umkreis von 5,5 km einen durchschnittlichen Wert von 11,56 €/m² in einer Spanne von 9,82 – 13,60 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 06.10.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2025 ein durchschnittlicher Mietpreis von 10,82 €/m² für Häuser über alle Größen und Baujahre aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

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



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² 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 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 Ein- und Zweifamilienhäuser in Edesheim bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 284 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 3.197 €/m² aus (Grundstück 500 m², mittlerer Standard, freistehend, KG+EG+ausgeb. DG, WFL 145 m²), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigenheime liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Edenkoben (Referenzwert) durchschnittlich zwischen 240.000 – 510.000 €. Eigentumswohnungen im Bestand liegen je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.500 €/m²
- mittel: 1.700 €/m²
- gut: 2.200 €/m²
- sehr gut: 2.500 €/m²

Eine Auswertung von on-geo der Vergleichspreise im Umkreis von 6 km ergab unter 1.616 Vergleichsobjekten einen angemessenen Wert von 3.832 €/m² in einer Spanne von 3.283 – 4.473 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Aus der Transaktionsdatenbank der vdpResearch kann im Landkreis südliche Weinstraße (gute Lage) eine Spanne für Ein-/Zweifamilienhäuser mit guter bis sehr guter Ausstattung zwischen 3.820 – 3.940 €/m² (für GFZ 0,6, guter Zustand, in den letzten 10 Jahren gebaut oder vollständig saniert) ermittelt werden (Stand 11/2024).

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Ein-/Zweifamilienhäuser im Umkreis von 5 km mit Baujahr ab 2000 mit 4.579 €/m² beziffert.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 06.10.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 3.697 €/m² für Häuser 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 Sachwertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorrangig für Grundstücke genutzt wird, welche zur Eigennutzung verwendet werden. Dies ist bei Ein- und Zweifamilienhäusern der Fall und gilt auch für das Bewertungsobjekt.

Zusätzlich wird der Vergleichswert des Grundstücks über Vergleichsfaktoren zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt.

8.2 Ermittlung des Bodenwertes

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

Bodenrichtwert	370,00 €/m²	240,00 €/m²
Nutzungsart	Wohnbaufläche (WA) /	Dorfgebiet (MD)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 Im- moWertV	Baureifes Land gemäß § 3 Im- moWertV
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei	erschließungsbeitragsfrei
Fläche Richtwertgrundstück	600 m ²	-
Tiefe Richtwertgrundstück	-	50 m
Geschosszahl Richtwertgrundstück	I	II
Bauweise Richtwertgrundstück	offen	-
Nummer der Bodenrichtwertzone	0001	0007
Stichtag	01.01.2024	01.01.2024

Anpassung

Das Grundstück ist in 2 Bodenrichtwertzonen unterteilt. Der südliche Grundstücksbereich (rd. 770 m², im Lageplan ausgemessen) liegt in Zone 0001, der nördliche Bereich (rd. 374 m²) liegt in Zone 0007.

Die Grundstücksgröße (WA mit 770 m²) des Wertermittlungsobjektes weicht von der Richtwertgröße ab. Die Anpassung wird mittels der Umrechnungsformel $UK = 1,7034 \times F^{-0,086}$, veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, vorgenommen.

Die Lage innerhalb der Bodenrichtwertzone (WA) neben dem Gewerbeobjekt in der Nähe der Bahnschienen wird gegenüber anderen Grundstücken als leicht nachteilig beurteilt und mit einem Abschlag von 5 % berücksichtigt. Eine wesentliche Wertentwicklung zwischen dem Stichtag des Bodenrichtwertes und dem Bewertungsstichtag wird nicht festgestellt. Eine Anpassung des Bodenrichtwertes der Zone 0007 ist nicht notwendig.

Anpassungen wegen Abweichungen - WA			
	<i>Richtwertgrundstück</i>	<i>Bewertungsgrundstück</i>	<i>Anpassungsfaktor</i>
Stichtag	01.01.2024	06.08.2025	x 1,00
Lage	Zonendurchschnitt	neben Gewerbeobjekt	x 0,95
Fläche (m ²)	600	770	x 0,98
= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			344,00 €/m²

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
344,00 €/m²		770 m²		264.880,00 €
240,00 €/m²		374 m²		89.760,00 €
Bodenwert (gerundet) = 355.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

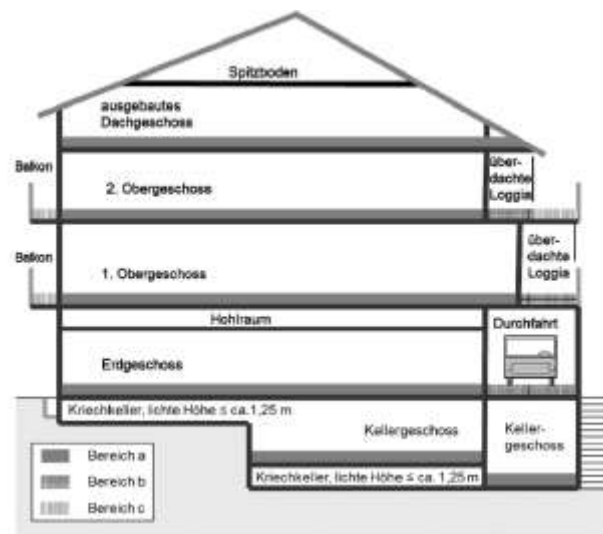
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

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.

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.

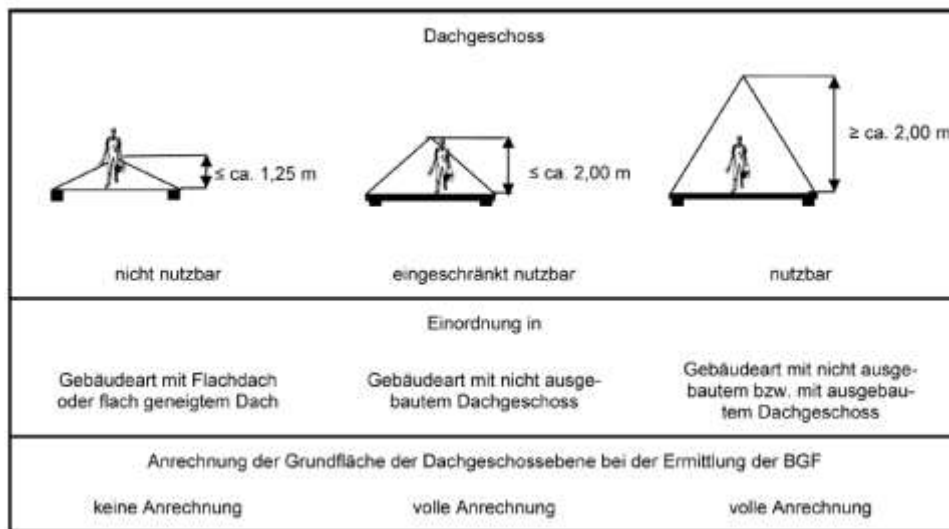


Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

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 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.

¹⁰ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023



Anrechenbarkeit von Dachgeschossflächen zur BGF¹¹

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) - Wohnhaus			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Erdgeschoss	15,99 m	6,62 m	105,77 m ²
zzgl.	6,49 m	6,63 m	43,00 m ²
Obergeschoss	15,99 m	6,62 m	105,77 m ²
zzgl.	6,49 m	4,25 m	27,58 m ²
Dachgeschoss	15,99 m	6,62 m	105,77 m ²
zzgl.	6,49 m	4,25 m	27,58 m ²
Σ BGF (gerundet)			415,00 m ²

Brutto-Grundfläche (BGF) - Garage			
<i>Geschoss</i>	<i>Länge</i>	<i>Breite</i>	<i>BGF</i>
Erdgeschoss	11,00 m	4,00 m	44,00 m ²
Σ BGF (gerundet)			44,00 m ²

¹¹ Quelle: Muster-Anwendungshinweise, Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Stand 20.09.2023

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



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. 720 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,63

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. 280 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,25

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 1.32 (kein KG, EG, OG, DG nicht ausgebaut) gemäß ImmoWertV. Die NHK 2010 besitzen die Dimension "€/m² 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):

Normalherstellungskosten 2010		
Standardstufe	Wohnhaus - 1.32	Garage - 14.1
1	1.169,32 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
2	1.301,34 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
3	1.489,94 €/m ² BGF	462,07 €/m ² BGF
4	1.801,13 €/m ² BGF	914,71 €/m ² BGF
5	2.244,34 €/m ² BGF	1.471,08 €/m ² BGF

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

Ermittlung der Herstellungskosten über die Standardstufe						
Kostengruppe	Gewichtung	Ausstattungsgrad				
Bauteil		Stufe 1	Stufe 2	Stufe 3	Stufe 4	Stufe 5
Außenwände	23%	0,00	0,00	0,50	0,00	0,50
Dach	15%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	0,00	0,50	0,50
Technische Ausstattung	6%	0,00	0,00	0,00	1,00	0,00
Standardstufe		4,05				

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Besondere Bauteile in diesem Bewertungsfall werden folgend aufgelistet. Die Herstellungskosten werden entsprechend den Veröffentlichungen von Kleiber angesetzt.

Besondere Bauteile	Zuschlag zu den Herstellungskosten
Dachterrasse	8.000 €
Terrassenüberdachung	2.000 €

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

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.

Die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudetyps wird durch die ImmoWertV 2021 wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Garage	60 Jahre

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer beschreibt den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und Unterhaltung noch genutzt werden können. Sie hängt von der Gebäudesubstanz, dem technischen Zustand und der wirtschaftlichen Nutzbarkeit ab. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer werden wesentliche Modernisierungsmaßnahmen gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV berücksichtigt. Bei neuen Gebäuden oder Gebäuden ohne wesentliche Modernisierungen gilt: $RND = GND - \text{Gebäudealter}$

Es ist davon auszugehen, dass seit Erbauung keine wesentlich Maßnahmen durchgeführt wurden.

Restnutzungsdauer Gebäude	69 Jahre
Restnutzungsdauer Garagen	49 Jahre

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Alterswertminderung beschreibt die Wertminderung der Herstellungskosten im Baujahr zum Stichtag der Wertermittlung, die üblicherweise mit den Normalherstellungskosten ermittelt wurden. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Die Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen. Diese ist gemäß § 38 linear nach der Formel

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

Alterswertminderung Gebäude (gerundet)	13,00 %
Alterswertminderung Garage (gerundet)	18,00 %

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



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.

Die Außenanlagen bestehen aus der gepflasterten Zufahrt/Hofffläche und Zuwegung, dem angelegten Garten mit Terrasse sowie einem überdachten Schwimmbad. Sie werden in diesem Bewertungsfall als leicht überdurchschnittlich eingeschätzt. Das Schwimmbad wird separat in Ansatz gebracht.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal)	6,00 %
Wertansatz Schwimmbad überdacht	15.000 €

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 über eine Formel in Abhängigkeit vom Bodenrichtwert, vom vorläufigen Sachwert und vom Wertermittlungsstichtag ermittelt:

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

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

Mit einem gemittelten Bodenrichtwert von 310 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 1 Mio. € lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,79 in einer Spanne von 0,65 bis 0,93 bestimmen. Der mittlere Sachwertfaktor wird als angemessen eingestuft und für die Wertermittlung angesetzt.

Sachwertfaktor	0,79
----------------	-------------

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



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.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war, wird ein Risikoabschlag für die nichtbesichtigten Teile vorgenommen. Der Risikoabschlag wird mit 5,0 % des Zeitwert der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Risikoabschlag

- 35.000 €

8.3.2 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	762.047,00 €	entspricht	1.836,26 €/m ² BGF
└ Dachterrasse	8.000,00 €	entspricht	1.000,00 €/m ² BGF
└ Terrassenüberdachung	2.000,00 €	entspricht	pausch.
Garage	40.247,00 €	entspricht	914,71 €/m ² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	812.294,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	<i>Vorgabe</i>		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	812.294,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Wohngebäude	80 Jahre	69 Jahre	13,00%
Garage	60 Jahre	49 Jahre	18,00%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>		
Wohngebäude	669.940,89 €		
Garage	33.002,54 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	702.943,43 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>	
Außenanlage	6,00%	42.176,61 €	
Überdachtes Schwimmbad	pausch.	15.000,00 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	760.120,04 €		
VI. Wert des Grund und Boden			
Bodenwert	354.640,00 €		
Σ Vorläufiger Sachwert	1.114.760,04 €		
V. Marktanpassung			
Sachwertfaktor	0,79		
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	880.660,43 €		
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>		
Zuschläge	+ 0,00 €		
Abschläge	- 35.000,00 €		
Σ Sachwert	845.660,43 €		
Rundung	4.339,57 €		
Sachwert	850.000,00 €		

8.3.3 Parameter der Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Ableitung des Vergleichswertes aus einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Merkmale aufweisen und nachhaltig erzielbar sind. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren (auch Richtwert) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Der Vergleichsfaktor kann der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt werden, der an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen ist.

Vergleichspreise (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV)

Für die Vergleichswertermittlung können neben Vergleichsfaktoren insbesondere Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung werden Vergleichskaufpreise als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² Wohnfläche) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst. Der sich auf den angepassten, gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Vergleichsfaktoren ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt.

Anpassung der Kaufpreise an Gegebenheiten des Bewertungsobjekts

Sind die Gegebenheiten von Immobilien aus der Kaufpreissammlung besser als die des Bewertungsobjekts, ist zur Preisanpassung an die Gegebenheiten der zu bewertenden Immobilie ein Abschlag vorzunehmen. Sind die Gegebenheiten von Objekten aus der Kaufpreissammlung schlechter, ist ein Zuschlag vorzunehmen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich, wenn die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes mit den Gegebenheiten der Vergleichsobjekte übereinstimmen oder ähnlich sind.

Für Anpassungen sind vorrangig Auswertungen und Preisindexe heranzuziehen, welche der jeweilige Gutachterausschuss für Grundstückswert ermittelt hat.

8.3.4 Vergleichswertermittlung

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz veröffentlichte mit dem Landesgrundstücksmarktbericht 2025 regionale Vergleichsfaktoren mit zugehörigen Umrechnungskoeffizienten, abgeleitet aus realen Kaufpreisen. Der § 15 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt, dass zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen sind. Diese Kaufpreise sind auf den marktüblichen erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktoren) oder auf eine sonstige geeignete Bezugseinheit, insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor), zu beziehen.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren wird die folgende Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten angegeben:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times Gf + c \times BWN(01.01.2024) + d \times St + e \times Anb + f \times WF + g \times Vs + h \times K$$

(Die Koeffizienten a, b, c, d, e, f, g, h sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 zu entnehmen)

Vergleichswertverfahren	
I. Merkmale des Wertermittlungsobjektes	
Stichtag	06.08.2025
Grundstücksgröße	1.144,00 m ²
Wohnfläche	233,00 m ²
Gebäudestandard	4,05
Bodenwertniveau	310,00 €/m ²
Anbauart (frei = 0, DHH / RMH / REH = 1)	0
Vermietungssituation (vermietet = 1, unvermietet = 0)	0
Unterkellerung (Keller = 0, kein Keller = 1)	1
Marktsegment	4
II. Merkmale des Richtwertobjektes	
Stichtag	01.01.2024
Grundstücksgröße	500,00 m ²
Wohnfläche	145,00 m ²
RND	55 Jahre
Gebäudestandard	3,00

IV. Ermittlung des Vergleichswertes	
VF (01.01.2024)	$931,255435 + 0,658366 * 1.144 \text{ m}^2 + 3,060787 * 310 \text{ €/m}^2$ $= +797,242597 * 4,05 - 417,829533 * 0 - 9,134239 * 233 \text{ m}^2$ $- 108,472505 * 0 - 51,7102 * 1$
Relativer Vergleichsfaktor (01.01.2024) ger.	= 3.678,00 €/m²
zeitliche Anpassung auf WEST	x <i>keine</i>
Relativer Vergleichsfaktor (WEST) ger.	= 3.678,00 €/m²
Wohnfläche	x 233,00 m ²
Vorläufiger Vergleichswert	= 856.974,00 €
Besondere Bauteile (Zeitwert > 4.000 €)	+ 4.000,00 €
Schwimmbad	+ 15.000,00 €
Garage (Zeitwert > 10.000 €)	+ 23.000,00 €
BOG (Risikoabschlag)	- 35.000,00 €
Vergleichswert	863.974,00 €
Rundung	- 3.974 €
Vergleichswert ger.	860.000,00 €

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



8.3.5 Ergebnisbeurteilung

Das Ergebnis des vorrangig heranzuziehenden Sachwertverfahrens lässt sich anhand des Vergleichswertverfahrens plausibilisieren. Der ermittelte Verkehrswert im Vergleichswertverfahren unterscheidet sich zum Sachwert wie folgt:

+ 1,18 %

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Vergleichswertermittlung die Ergebnisse des Sachwertverfahrens.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Vor BOG:

- Sachwert: ca. 3.780 €/m²
- Vergleichswert ca. 3.860 €/m²

Nach BOG:

- Sachwert: ca. 3.850 €/m²
- Vergleichswert ca. 3.690 €/m²

Diese Ergebnisse liegen im oberen Bereich der üblichen Spannen aufgrund

- des Baujahres
- der überdurchschnittlichen Ausstattung
- der guten bis sehr guten Energieeffizienz
- der großen Grundstücksfläche

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

Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



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 Sachwert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Sachwert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des freistehenden Einfamilienhauses In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim 06.08.2025 auf ca.:

850.000,- €

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, 07.10.2025

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 – Straßenlage



Bild 2 – Südansicht



Bild 3 – Garage



Bild 4 - Haustür



Bild 5 – Ostansicht



Bild 6 – Zuwegung und Garten

Lageplan



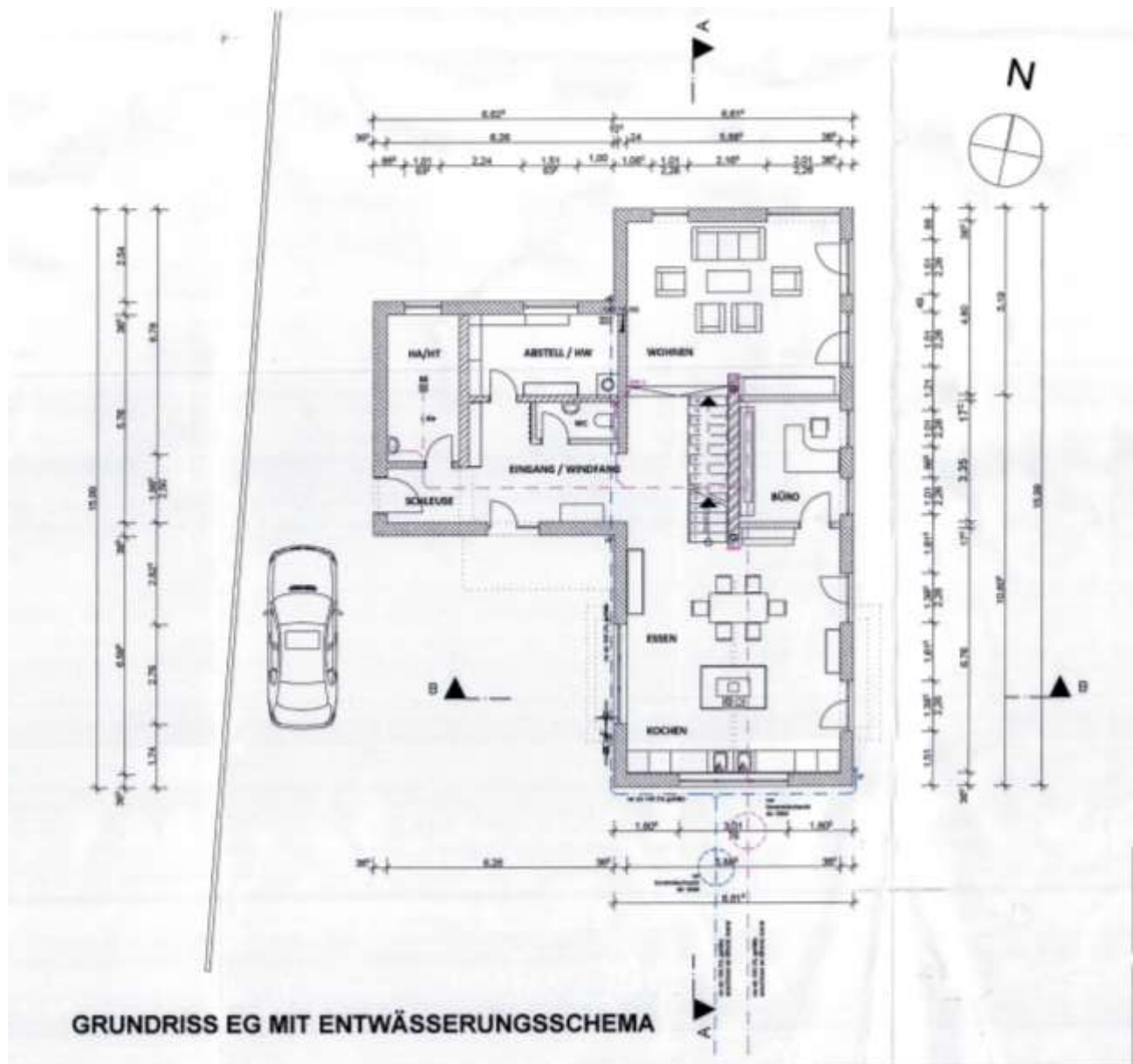
Verkehrswertermittlung des Einfamilienhauses (freistehend)

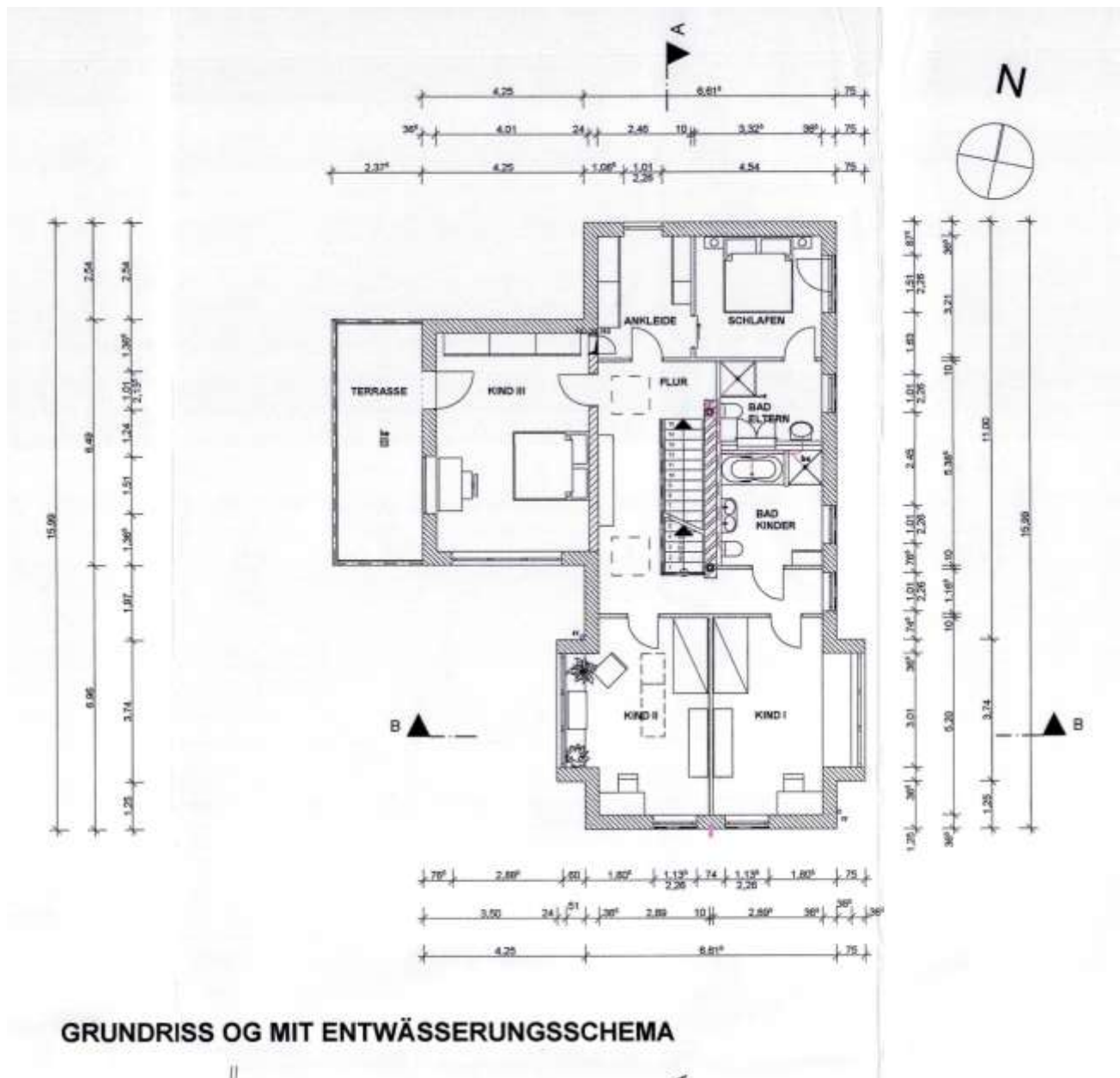
In den Neunmorgen 21, 67483 Edesheim

Aktenzeichen: 1 K 11/25



Grundrisse, Ansichten, Schnitt







Bemerkung: Die Garage ist in den Bauplänen nicht eingezeichnet. Sie schließt unmittelbar an den westlichen Teil des Wohngebäudes an (s. Fotodokumentation).



SCHNITT B.B MIT ENTWÄSSERUNGSSCHEMA





Wohn- und Nutzflächenberechnung

Berechnung Wohn-und Nutzfläche - per CAD Ermittlung

Raumnummer	Raumname	NF m ²	WF m ²
Erdgeschoss			
WE_01.02_EG	Hausanschlussraum		8,19
WE_01.03_EG	Schleuse		3,03
WE_01.04_EG	Hauswirtschaft		9,21
WE_01.05_EG	WC		2,17
WE_01.06_EG	Eingang / Windfang		10,74
WE_01.07_EG	Flur		12,45
WE_01.08_EG	Büro		9,7
WE_01.09_EG	Essen / Kochen		39,75
WE_01.10_EG	Wohnen		29,29
		0,00	123,53
1.Obergeschoss			
WE_02.01_OG	Terrasse		6,27
WE_02.02_OG	Kind I		23,10
WE_02.03_OG	Flur		23,04
WE_02.04_OG	Bad Eltern		6,81
WE_02.05_OG	Bad Kinder		6,47
WE_02.06_OG	Kind II		17,68
WE_02.07_OG	Kind III		17,68
WE_02.08_OG	Schlafen		10,68
WE_02.09_OG	Ankleide		8,08
		0,00	119,81
NF/WF total =		0,00	243,34

Berechnung umbauter Raum - per CAD Ermittlung

Gebäudebereich	Umbauter Raum in m ³
Hauptgebäude Eingang	68,96
Hauptgebäude	264,484
Umbauter Raum total / m³ =	333,44

