

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.: 2025-07-21-V-98
Aktenzeichen: 1 K 122/24
Amtsgericht: Landau in der Pfalz

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt



Hauptstraße 45, 76879 Hochstadt

Gasthaus mit Gaststätte, drei Gästezimmern und Betreiberwohnung
nebst Nebengebäude mit Veranstaltungsraum und Büro
sowie Scheune mit Werkstatt und Bandprobenraum

Verkehrswert: 392.000,00 EUR

zum Stichtag 18.08.2025

Digitale Ausfertigung (von 3 Ausfertigungen, davon eine digital)
Das Gutachten wurde am 20.10.2025 erstellt und besteht aus 75 Seiten inkl. 16 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	Hauptstraße 45, 76879 Hochstadt
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch von	Oberhochstadt
Grundbuchblatt	1138
Flurstück	53
Grundstücksfläche	740 m ² Gesamtfläche
Objektart	Gasthaus mit Betreiberwohnung
Wohnfläche	rd. 82 m ²
Nutzfläche	rd. 524 m ² , davon rd. 130 m ² Gastraumfläche
Baujahr	1893
Tag der Ortsbesichtigung	18.08.2025
Wertermittlungstichtag	18.08.2025
Qualitätstichtag	18.08.2025
Erstellungsdatum	20.10.2025
Vermietungsstand	Gasthaus leerstehend, Betreiberwohnung eigengenutzt
Bodenwert	137.000,00 €
Verkehrswert	392.000,00 €

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	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	22
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	22
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	29
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	29
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	29
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	30
7. Marktanalyse	33
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	33
7.2 Mietmarkt.....	34
7.3 Grundstücksmarkt.....	35
8. Wertermittlung.....	38
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	38
8.1.1 Grundsätze	38

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	38
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	39
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	39
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	40
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes	40
8.3.1 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	40
8.3.2 Ertragswertermittlung.....	50
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells	51
8.3.4 Sachwertermittlung.....	57
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	57
9. Verkehrswert (Marktwert).....	59
Anlagen.....	60
Fotodokumentation	60
Lageplan	70
Handriss	71
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	72
Risikokartierung.....	74

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	21.07.2025 (Datum Auftragschreiben)
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	Hauptstr. 45 76879 Hochstadt
Objektart	Gasthaus mit Betreiberwohnung
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	18.08.2025, 15:30 – 17:00 Uhr
Beteiligte	Frau <i>anonymisiert</i> , Vertretung des Antragsgegners Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 25.07.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Der Antragsteller hat auf eine Teilnahme verzichtet, der Antragsgegner, welche die Liegenschaft bewohnen, wurde vertreten.
Wertermittlungstichtag	18.08.2025
Qualitätsstichtag	18.08.2025 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 durch eine Vertretung des Eigentümers ermöglicht. Besichtigt wurden alle Flächen der Gebäude, die Außenanlagen sowie die Umgebung des Bewertungsgrundstücks.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für die Region typisches Gasthaus mit Betreiberwohnung, bestehend aus mehreren Gebäude(teile)n in dicht bebautem Dorfgebiet. Das Gasthaus steht seit einigen Jahren leer. Die Gaststätte, die Fremdenzimmer und die Betreiberwohnung verfügen über eigene Eingänge, gehen jedoch innerhalb der Gebäude über. Es liegt ein grundsätzlicher Renovierungs-/Modernisierungsbedarf vor. Die Gästezimmer im Obergeschoss wurden bereits teilerneuert, wobei sich mehrere Bereiche noch im Rohbau befinden (s. Fotodokumentation). Die Restfertigstellungsarbeiten finden in der Wertermittlung Berücksichtigung.

An das zu bewertende Flurstück 53 grenzt nördlich das Flurstück 55 an (s. Flurkarte in den Anlagen), welches der (verwilderte) Garten des Bewertungsobjektes darstellt. Dieser Garten kann ausschließlich über das Flst. 53 erreicht werden. Das Flst. 55 ist nicht Teil dieser Zwangsversteigerung und damit der Wertermittlung.

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):

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):

Aktuell wird kein Gewerbebetrieb geführt.

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

Es sind Betriebseinrichtungen vorhanden, welche separat bewertet werden.

(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 eines Gasthauses mit Betreiberwohnung
Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt
Aktenzeichen: 1 K 122/24



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

Von den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Beleg über Heizungstausch aus 2021
- Baupläne mit Flächenberechnung der Gaststätte aus 1977

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die von den Beteiligten 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

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 18.08.2025 mit letzter Änderung vom 23.12.2024)
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 01.09.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 25.08.2025
- Schriftliche Auskunft zur Erschließungssituation der Verbandsgemeindeverwaltung vom 08.10.2025
- Handrisse und Extraditionspläne aus dem Liegenschaftskataster
- 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.

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	Hochstadt
Landkreis	Südliche Weinstraße
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	2771
Fläche²	15,44 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 über-durchschnittlichen 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	100,5 (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, 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 Juli 2025

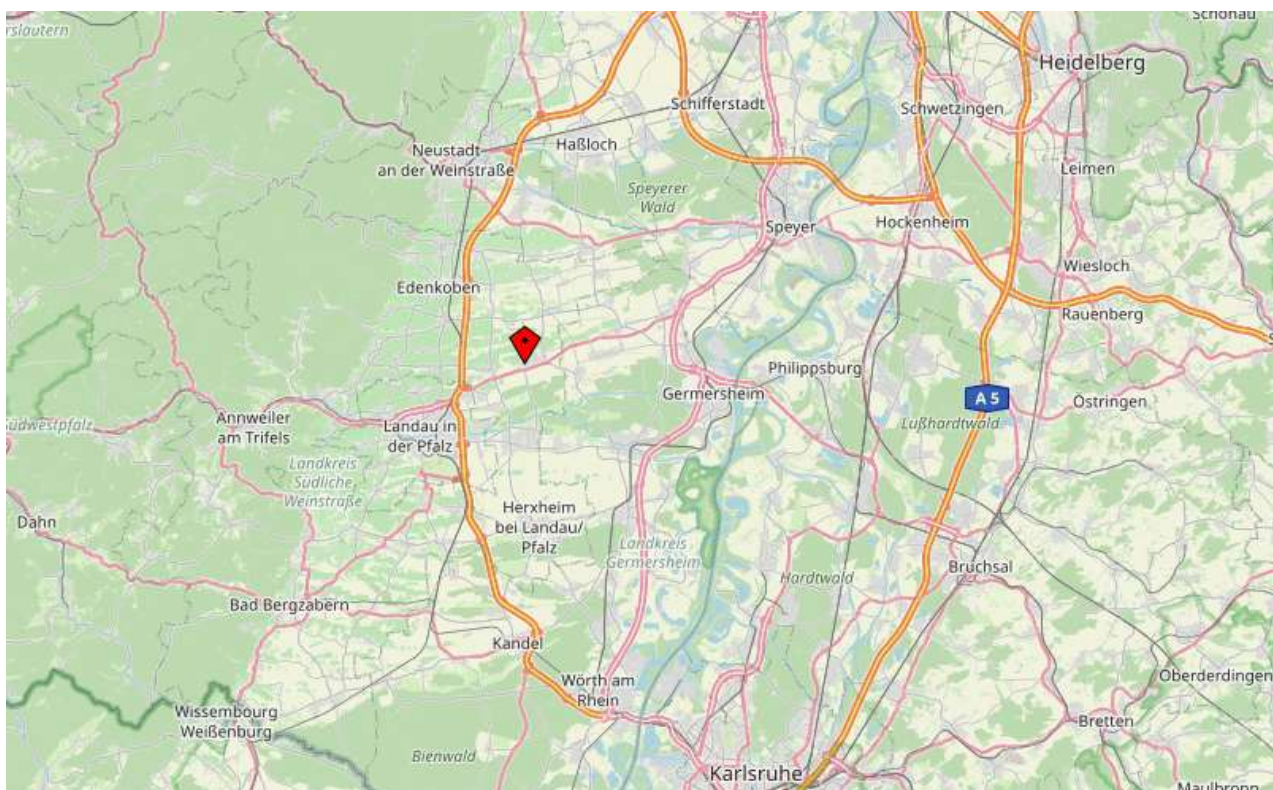
Entfernungen

Landau i.d. Pfalz	ca. 8 km
Neustadt a.d Weinstraße	ca. 17 km
Karlsruhe	ca. 35 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 5 km), A 61 (ca. 23 km)
Bundesstraße	B 272 (ca. 500 m), B 9 (ca. 11 km), B 10 (ca. 9 km)
Bahnhof	Neustadt a.d Weinstraße (ca. 20 km), Karlsruhe (ca. 41 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 65 km), Frankfurt a.M. (ca. 118 km), Stuttgart (ca. 119 km)

5.2 Makrolage



Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt - Regionale Lage⁶

Hochstadt gehört der Verbandsgemeinde Offenbachbach an der Queich 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 eines Gasthauses mit Betreiberwohnung
Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt
Aktenzeichen: 1 K 122/24



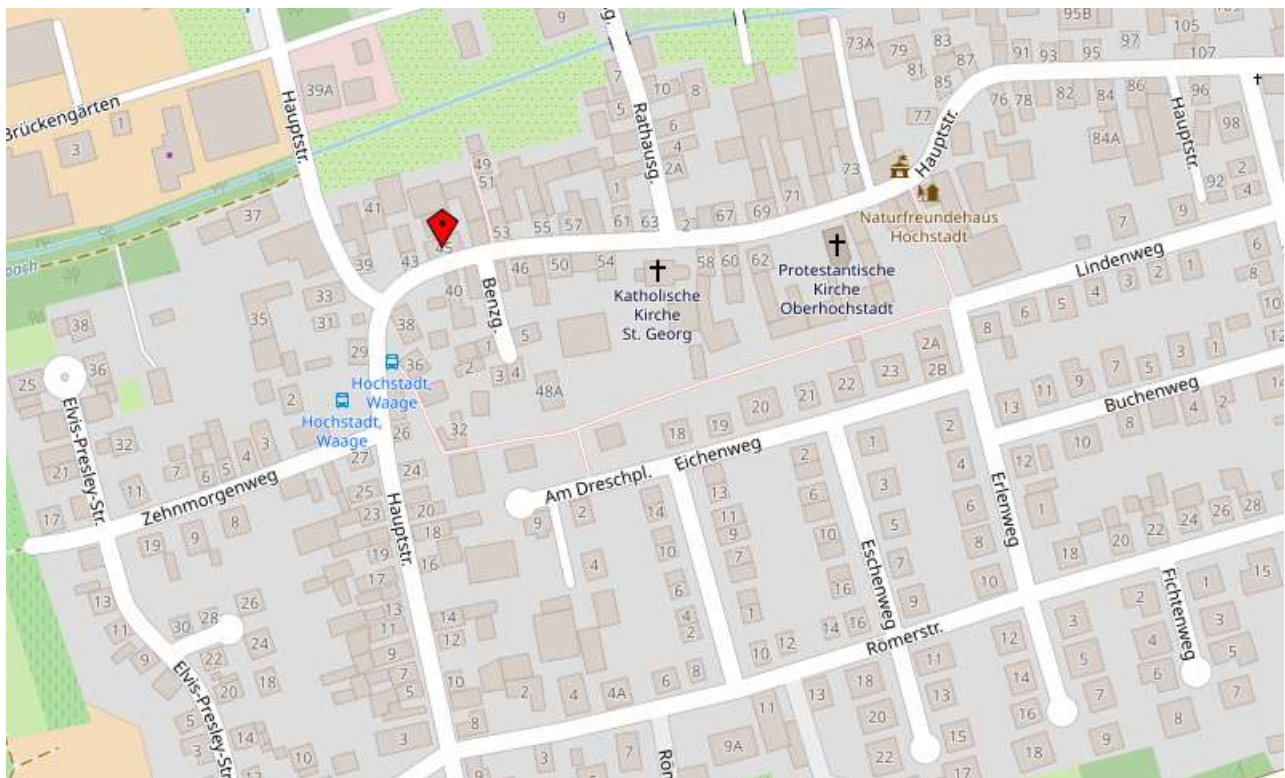
Nachbargemeinden sind im Uhrzeigersinn: Kleinfischlingen, Freimersheim, Weingarten (Pfalz), Lustadt, Zeiskam, Offenbach an der Queich, Bornheim und Essingen. Die Südpfalzmetropole Landau sowie weitere Städte wie Speyer, Karlsruhe, Ludwigshafen und Mannheim sind gut zu erreichen.

Hochstadt ist geprägt durch Landwirtschaft und Weinbau. Mehrere Winzer betreiben insgesamt über 330 ha Rebfläche. 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.

Hochstadt gehört dem Verkehrsverbund Rhein-Neckar an. Der ÖPNV erfolgt über Buslinien des VRN. Diese fahren regelmäßig in Richtung Landau, Speyer und Herxheim. In Speyer und Landau werden die jeweiligen Bahnhöfe angesteuert und ermöglichen somit den Anschluss an das Schienennetz der Deutschen Bahn.

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 mittel bis gut eingestuft werden.

5.3 Mikrolage



Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt - Lokale Lage⁷

Der Bewertungsgegenstand ist im Westen von Hochstadt im typischen Dorfgebiet gelegen. Das Gebäude befindet sich in Mittelage der unmittelbar angrenzenden Hauptstraße und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute innerörtliche Durchfahrtsstraße mit beidseitigen Gehwegen und kostenfreien PKW-Stellplätzen.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch ein- bis zweigeschossige Wohnhausbebauung älterer Baujahre geprägt. Die Erdgeschossflächen werden zum Teil gewerblich genutzt.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Hochstadt vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Der darüberhinausgehend Bedarf wird durch Landau gedeckt. Im Ort gibt es eine Grundschule sowie eine Kindertagesstätte. Weiterführende Schulen sind in den Nachbargemeinden und in Landau zu finden.

In kurzer Fahrtzeit ist über die Anschlussstelle „Landau-Nord“ 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 eines Gasthauses mit Betreiberwohnung
Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt
Aktenzeichen: 1 K 122/24

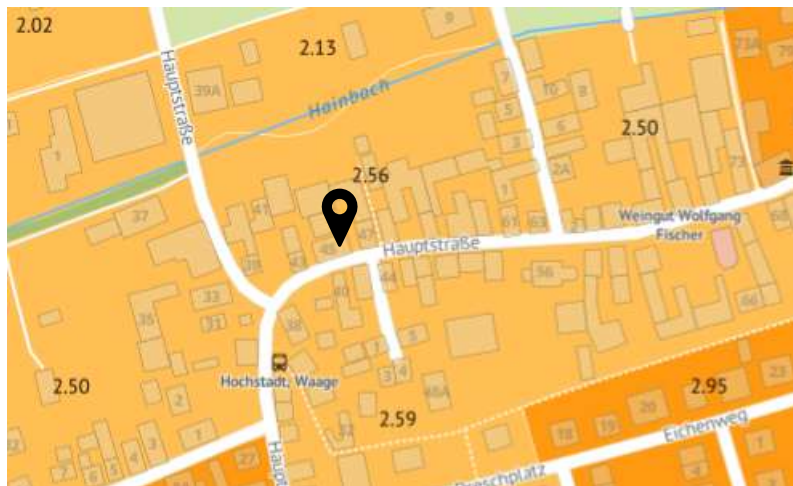


Der öffentliche Personennahverkehr wird über Busverbindungen abgewickelt. Die nächstgelegene Bushaltestelle liegt rd. 100 m entfernt.

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 gut 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 2.56 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 mit unregelmäßigem Zuschnitt besteht. Die Straßenfront beträgt ca. 22 m, die mittlere Tiefe ca. 35 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Es handelt sich um für Dorfgebiet typische dichte Bebauung. Im Westen ist ein Wohnhaus mit diversen Nebengebäuden entlang der gesamten Flurstücksgrenze gebaut. Östlich grenzt eine Scheune an die Scheune des zu bewertenden Grundstücks.

Das Hauptgebäude sowie die Anbauten führen mit einer Länge von rd. 35 m entlang der gesamten Grundstücksgrenze zu Flurstück 56. Die Scheunen und Nebengebäude sind an die Gebäude des östlich liegenden Flurstücks gebaut.



Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist annähernd eben und ohne wesentliche Höhenunterschiede. Geringe Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

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

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Laut schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung vom 08.10.2025 bestehen keine Rückstände bzgl. Erschließungs- und Ausbaurückstände. Auch eine Beitragserhebung ist derzeit nicht vorgesehen.

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.

Bei der Objektbesichtigung wurden keine besonderen Beeinträchtigungen bzw. erhöhte Immissionen festgestellt.

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungskategorie 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.

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 II-geschossigen L-förmigen Gasthaus zzgl. nicht ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Das Gebäude selbst ist nicht unterkellert und verfügt über ein Satteldach. Im Erdgeschoss ist eine Gaststätte gelegen. Im Obergeschoss befinden sich drei Gästezimmer (tlw. im Rohbau). Die Obergeschosse werden über ein zentral errichtetes Treppenhaus erschlossen.

Im nördlichen Bereich des Gebäudes liegt die Betreiberwohnung (drei Zimmer, Küche, Bad), welche sich über das Erd- und Obergeschoss erstreckt. Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung. Sie wird sowohl über einen eigenen Hauseingang als auch über den rückwärtigen Bereich der Gaststätte erreicht.

An das Haus ist eine Scheune angebaut, welche neben Lagerfläche eine Werkstatt sowie einen Bandprobenraum beinhaltet. Unterhalb der Scheune befindet sich ein Gewölbekeller, welcher der Weinlagerung dient.

Zudem gibt es ein weiteres Nebengebäude, welches als Büro und Veranstaltungsraum genutzt wird. Zwischen den Gebäuden ist ein Innenhof gelegen. Dieser wurde in der Vergangenheit als Terrassenfläche bzw. Stellplatzfläche genutzt.

6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Seitens der Beteiligten wurde eine Nutzflächenberechnung für die Gaststätte im Erdgeschoss vom 16.02.1977 übergeben. Die in der Nutzflächenberechnung gemachten Angaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft. Teilweise sind Flächen nicht aufgeführt. Die Flächenangaben werden ergänzt um die nicht aufgeführten Flächen wie Flure, das Obergeschoss sowie den Wohnbereich. Aufgrund fehlender Grundrisse der Obergeschosse können die Flächen an den entsprechenden Stellen nur auf Basis des Erdgeschoss Grundriss sowie der Eindrücke vor Ort geschätzt werden. Die Flächen stehen unter der Prämisse eines örtlichen Aufmaßes.

Nutzfläche Erdgeschoss

Küche	ca.	19,12 m ²
Abstellraum	ca.	19,24 m ²
Kühlraum	ca.	1,20 m ²
Flur	ca.	3,82 m ²
Gastraum	ca.	67,19 m ²
Nebenzimmer	ca.	15,26 m ²
WC Damen	ca.	5,96 m ²
WC Herren	ca.	5,69 m ²
WC Privat	ca.	2,56 m ²
WC Personal	ca.	1,42 m ²
Flur	ca.	4,14 m ²
Eingangsbereich	ca.	10,92 m ²

Summe Nutzfläche Erdgeschoss ca. **156,50 m²**

Summe Nutzfläche Obergeschoss ca. **113,00 m²**

(3 Gästezimmer, Aufenthaltsraum, Flur)

Nutzfläche Nebengebäude

Scheune mit Bandprobenraum	ca.	99,00 m ²
Keller (unterhalb der Scheune und Wohngebäudeteil) ehem. Stall	ca.	80,00 m ²
Nebengebäude mit Büro und Veranstaltungsraum	ca.	22,00 m ²
	ca.	54,00 m ²

Summe Nutzfläche Nebengebäude	ca.	255,00 m²
--------------------------------------	------------	-----------------------------

Wohnfläche Erdgeschoss

Küche mit Essbereich	ca.	26,80 m ²
----------------------	-----	----------------------

Summe Wohnfläche Erdgeschoss	ca.	26,80 m²
-------------------------------------	------------	----------------------------

Wohnfläche Dachgeschoss

(Badezimmer, Büro, Schlafzimmer) **ca. 56,00 m²**

Summe Nutzfläche	ca.	524,00 m²
-------------------------	------------	-----------------------------

Summe Wohnfläche	ca.	82,00 m²
-------------------------	------------	----------------------------

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

- NFF in % = WNFL / Geschossfläche der ausgebauten Ebenen nach Außenmaßen (GF)

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

Für das Objekt ergeben sich Nutzflächenfaktoren von 0,75 bis 0,82 im Mittel 0,78. Dieser Faktor und die WNFL sind somit plausibel.

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Der gewerbliche Teil ist leerstehend seit ca. 2017. Die Betreiberwohnung wird durch den Eigentümer genutzt. Es existieren daher keine Mietverträge.

Hinweis: Das Objekt wird nach dem gewonnenen Eindruck durch den Eigentümer nur sporadisch genutzt. In den besichtigten Räumlichkeiten befindet sich in Teilbereichen verbrauchtes Mobiliar, Unrat etc. Die Bewertung erfolgt ohne jeglichen Abschlag für evtl. Räumungskosten.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

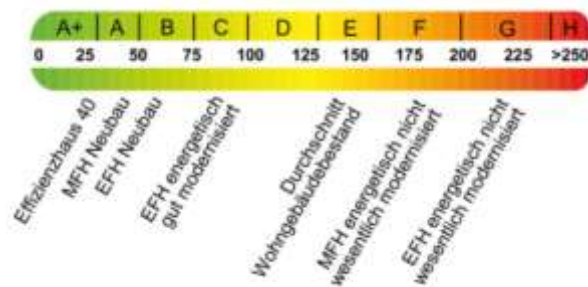
Die Innenbesichtigung wurde ermöglicht und in dem für die Wertermittlung erforderlichen Rahmen durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen 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 der Beteiligten.

Haupthaus

Objekttyp	Gasthaus mit Gaststätte, Gästezimmern und Betreiberwohnung
Bauweise	massiv
Nutzung	Gewerbe und Wohnen
Baujahr(e)	1893
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II, im hinteren Bereich I-geschossig
Wohnfläche	rd. 82 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	rd. 269 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, nicht gedämmt, Eindeckung aus Tonziegeln Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	teilunterkellert (Wohnbereich und Scheune), Zugang über die Scheune
Außenwand/Fassade	nicht gedämmte Rauputzfassade, Fensterlaibungen und Sockel farblich abgesetzt
Decken	Holzbalkendecken über allen Geschossen
Treppen	einläufige Geschosstreppe aus Holz mit Holzbelag, Geländer und Handlauf aus Holz
Fußböden	Fliesen im Gaststättenbereich, Bädern und Küche, Laminat in den Gästezimmern sowie der Betreiberwohnung, im Flur und Aufenthaltsraum (OG) kein Fußboden
Innenwände	tlw. Tapete, tlw. Putz und Anstrich sowie Holzvertäfelung Fliesen in Küche und Bad

Fenster	Holzrahmen, doppelt verglast, Sprossenfenster im EG, BJ um 1980, manuelle Kunststoffrollläden, im OG tlw. kein Sonnenschutz
Türen	Eingangstüren aus Holz, tlw. mit Glasausschnitt (überaltert) Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen
Sanitäre Installation	<u>Gaststätte:</u> Damen-WC (2 Kabinen), Herren-WC (3 Urinale, 1 Kabine), zzgl. Personal-WC (überaltert mit Abnutzungserscheinungen) <u>Gästezimmer:</u> je ein Bad innenliegend mit ebenerdiger Dusche, WC und Waschbecken (handelsübliche Sanitärobjekte) <u>Betreiberwohnung:</u> Duschbad, Stand-WC und Waschbecken im DG, Dachschrägen vorhanden (einfache Ausstattung)
Heizung	Gaszentralheizung (Wolf Heizwertkombitherme, BJ 2021) im EG, Plattenheizkörper mit Thermostatventilen in den Räumen
Photovoltaik/Solar	Photovoltaikanlage vorhanden, Alter rd. 12 Jahre (lt. Eigentümer) maximale Nennleistung: 14 Kilowatt Peak (kWp) Stromspeicher: nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral
Elektro	einfache Elektroinstallation mit geringer Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel ohne Gegensprechanlage
Energieeffizienz	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als mäßig (G-H) eingestuft werden (keine Wärmedämmung, Holzfenster 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

durchschnittlich, Fensterfläche im üblichen Bereich

Barrierefreiheit

keine Barrierefreiheit

Sanierung/Modernisierung

- Umbau des OG mit Gästezimmern; tlw. noch nicht fertiggestellt (2022)
- Austausch der Gastherme (2021)
- Neueindeckung Dach und Aufbau PVA (um 2013)

Schäden/Modernisierungstau

- OG tlw. im Rohbauzustand (fehlende Böden, Wandbekleidung, Türen, Wasser und Elektrik noch nicht angeschlossen), s. Fotodokumentation
- Feuchtigkeitsrückstände an der Decke, vermutlich durch Undichtigkeit am Dach
- tlw. Putzabplatzung an der Fassade

Besondere Bauteile

- Außenüberdachung (BJ ca. 2019)

Außenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen
- Mit Betonstein gepflasterte Hoffläche für Terrassensitzplätze und/oder Stellplätze nutzbar
- Einfriedung durch Metalltor

Garage/Stellplatz

Hoffläche kann für ca. 6 PKW-Stellplätze genutzt werden (tlw. überdacht)

Nebengebäude mit Veranstaltungsraum mit Büro

Objektyp	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude
Bauweise	massiv
Nutzung	Gewerbe
Baujahr(e)	1922
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	I
Nutzfläche	rd. 54 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, nicht ausgebaut, nicht gedämmt, Eindeckung aus Tonziegeln Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	nicht unterkellert
Außenwand/Fassade	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecke
Treppen	keine
Fußböden	Laminat
Innenwände	Putz und Anstrich
Fenster	Sprossenfenster mit Holzrahmen, einfach verglast, kein Sonnenschutz
Türen	Eingangstüren zum Veranstaltungsraum und Büro aus Holz
Sanitäre Installation	keine
Heizung	wie Haupthaus
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	keine

Elektro	durchschnittliche Elektroinstallation, Deckenspots vorhanden
Energieeffizienz	Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Die Energieeffizienz des Gebäudes kann als ungenügend (H) eingestuft werden (keine Wärmedämmung, einfach verglaste Holzfenster etc.).
Belichtung und Besonnung	gut, Fensterfläche im üblichen Bereich
Barrierefreiheit	der Veranstaltungsraum kann barrierefrei begangen werden
Sanierung/Modernisierung	Modernisierung Innenausbau (um 1992)
Schäden/Modernisierungstau	<ul style="list-style-type: none">- Feuchtigkeitsrückstände an der Außenwand des Büros- Rissbildung und Abplatzung der Fassadenverkleidung
Besondere Bauteile	keine

Scheune mit Werkstatt und Bandprobenraum

Objekttyp	Landwirtschaftliches Betriebsgebäude
Bauweise	massiv
Nutzung	Gewerbe
Baujahr(e)	1850
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	I
Nutzfläche	rd. 201 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Satteldach, Eindeckung aus Tonziegeln Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	teilunterkellert (Wohnhaus und Scheune)
Außenwand/Fassade	Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecke

Treppen	Holztreppe in den Keller
Fußböden	Betonboden und gepflasterte Betonsteine
Innenwände	Mauerwerk
Fenster	nicht vorhanden
Türen	Holz
Sanitäre Installation	nicht vorhanden
Heizung	nicht vorhanden
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	nicht vorhanden
Elektro	einfache Elektroinstallation
Energieeffizienz	aufgrund keiner Beheizung nicht relevant
Belichtung und Besonnung	aufgrund keiner Fenster eingeschränkt
Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	Einbau Bandprobenraum (um 2019)
Schäden/Modernisierungstau	<ul style="list-style-type: none">- Dach mit massiven Feuchteschäden- Großflächige Putzabplatzungen im Innenbereich- Keller mit baujahrestypischer Feuchtigkeit- Erhöhte Feuchtigkeit im Bandprobenraum, sichtbar durch Ausblühungen (vermutlich Salpeter)
Besondere Bauteile	nicht vorhanden

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Es handelt sich um ein für die Region typische Weinschänke mit mehreren landwirtschaftlichen Nebengebäuden, die nach und nach entstanden und über die Zeit vor allem in Eigenleistung umgebaut wurden. Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem einfachen Bau- und abgenutzten sowie modernisierungsbedürftigen Unterhaltungszustand. Der Gästezimmerbereich im Obergeschoss wurde (noch) nicht fertiggestellt und befindet sich tlw. im Rohbauzustand.

Es sind außerdem, wie aufgeführt, Schäden an allen Gebäuden ersichtlich. In der Vergangenheit wurden Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen ergriffen, jedoch nicht in ausreichendem Umfang oder aber unvollendet.

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 18.08.2025 mit letzter Änderung vom 23.12.2024 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	Oberhochstadt
Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Blatt Nr.	1138
Flurstück	53
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Hauptstraße 45

Größe 740 m²

Grundbuchbestand

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. BV	Gemarkung	Flurstück(e)	Wirtschaftsart und Lage	Anteil Fläche m ²
1	Oberhochstadt	53	Gebäude- und Freifläche Hauptstraße 45	740

Bemerkung: Es ist ein weiteres Flurstück im Bestandsverzeichnis aufgeführt, hierbei handelt es sich um den nördlich gelegenen Garten, dieser ist nicht von der Zwangsversteigerung umfasst.

Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 2: *anonymisiert*

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Vollstreckungsgericht – Abt. Zwangsversteigerung- mit Sitz in Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 1 K 122/24); eingetragen am 23.12.2024

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 Offenbach an der Queich 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

Seitens der Beteiligten wurde eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1977 vorgelegt. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Einbau einer WC-Anlage im Erdgeschoss der Gaststätte.

Nach Rücksprache mit dem Bauamt der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße liegen im Archiv ausschließlich die bereits erhaltenen Bauunterlagen vor. Daher wurde auf die Beantragung verzichtet.

Es wurden zur Abschätzung des Baujahres Handrisse und Extraditionspläne aus dem Liegenschaftskatasters eingesehen. Hierdurch können folgende Baujahre abgeleitet werden:

- Scheune: 1850
- Haupthaus: 1893
- Nebengebäude: 1922

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 25.08.2025 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 01.09.2025 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

Allgemein

Der Ausbruch des Ukrainekriegs 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.

Marktsituation Gastronomie

Die Folgen der Corona Pandemie sowie des Ukrainekrieges betreffen auch die Gastronomie in besonderem Maße. Große Schwierigkeiten stellen unter anderem die stark gestiegenen Preise, Lieferengpässe und die anhaltend schwierige Personalsituation dar. Die Preissteigerungen bei Lebensmitteln und Energie haben sich auf die Preise im Gastgewerbe ausgewirkt. Das Tourismusbarometer 2025 zeigt im Rückblick auf das Jahr 2024 die schwierigen Rahmenbedingungen der Branche, die mit deutlichen Umsatzrückgängen von - 4,7 % und gleichzeitig hohem Investitionsbedarf zu kämpfen hat. Die Anzahl der Restaurants ist laut DEHOGA nicht zuletzt aus den genannten Gründen insgesamt rückläufig. Zwischen 2015 und 2022 ist die Zahl der Restaurants in Deutschland von rd. 74.000 auf 64.000 gesunken. In Rheinland-Pfalz ist die Zahl der Unternehmen im Gastgewerbe im Vergleich zum Vor-krisenniveau um rd. 20 % geringer.

Das Gastgewerbe in Rheinland-Pfalz erzielte laut Statistischem Bundesamt im ersten Halbjahr 2025 1,8 % weniger reale Umsätze als im Vorjahreszeitraum. In der speisengeprägten Gastronomie (Restaurants, Cafés, Eissalons und Imbissstuben) gingen die realen Umsätze um 3,5 % zurück. Die Zahl der Beschäftigten im Gastgewerbe stieg im ersten Halbjahr 2025 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, in der Gastronomie ist ein Plus von 3,1 % gemeldet.

Derzeit existieren nur wenige Angebote für Gaststätten und Hotels im Umkreis von 15 km.

7.2 Mietmarkt

Wohnen

Im Landkreis Südliche Weinstraße gelegen und als damit Teil der Metropolregion Rhein-Neckar stellt Hochstadt das Abbild eines typischen Pfälzer Weindorfes dar. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 2.56 als mittlere Wohnlage eingeschätzt.

Hochstadt 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 von 51-90 m² wird eine Spanne von Basismietpreisen zwischen 4,58 €/m² (einfach Ausstattung) bis 6,80 €/m² (überdurchschnittliche 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. Oberhochstadt gehört dem Marktsegment 4 an. Der Ort erfährt eine durchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 4 liegt bei 7,50 – 7,55 €/m².

Verkehrswertermittlung eines Gasthauses mit Betreiberwohnung
Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt
Aktenzeichen: 1 K 122/24



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

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

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen in Q2 2025 von 10,14 €/m² im Umkreis von 5 km angegeben.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 13.10.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2022 ein durchschnittlicher Mietpreis von 8,93 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

Gewerbe

Zu gängigen Gewerbemieten lassen sich kaum allgemeingültige Aussagen treffen, da die Abhängigkeit vom jeweiligen Standort und der Immobilie sehr stark ist und damit die Spanne weit auseinanderliegt. An dieser Stelle werden daher nur Hinweise zu bekannten Werten gegeben, die sich jedoch nicht allgemeingültig anwenden lassen. Branchenüblich werden die Begriffe Miete und Pacht oft synonym verwendet. Im Einzelfall ist zu prüfen, welche Vertragsart vorliegt.

Die Mieten bzw. Pachten für Gastronomieflächen lassen sich aufgrund der wenigen Verträge aufgrund langer Laufzeiten der Mietverträge und der großen Unterschiede in Flächen, Lage, Ausstattung, Konzept etc. nur schwer in ein Schema bringen.

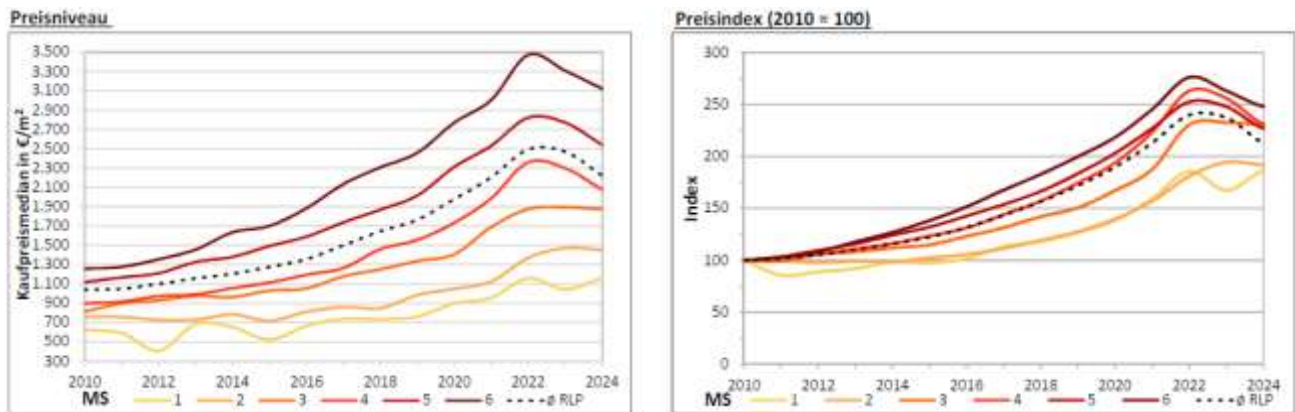
In einer Analyse von Gewerbeimmobilien wird von geoport eine durchschnittliche Gastronomiemieten im Kreis Südliche Weinstraße von 10,05 €/m² in einer Spanne von 7,07 - 12,61 €/m² aufgeführt. Die durchschnittliche monatliche Pacht liegt demnach insgesamt bei 5.060 €. Die Nachfrage wird im Postleitzahlgebiet als durchschnittlich bewertet.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird im Umkreis von 15 km eine durchschnittliche Angebotsmiete von Hotel- und Gastronomieimmobilien in Q2 2025 mit 8,04 €/m² angegeben.

7.3 Grundstücksmarkt

Wohnen

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



Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentume 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 stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preirückgang 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 Oberhochstadt bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 235 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 2.236 €/m² aus (10 WE, mittlerer Standard, Grundstück 1.300 m², WFL 80 m²), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

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

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

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für Eigentumswohnungen in Hochstadt mit 2.812 €/m² beziffert und damit ein leichter Rückgang seit Q2 2025.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 13.10.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q2 2025 ein durchschnittlicher Angebotspreis von 2.557 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

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

Gewerbe

Aufgrund der wirtschaftlichen und soziodemographischen Entwicklungen sowie dem hohen Maß an Unsicherheit, haben für unterschiedlich starke Strömungen auf dem Gewerbeimmobilienmarkt gesorgt. Grundsätzlich kann gesagt werden, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt

hat. In den Jahren 2022 und 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle erkennbar. Im Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 wird der Geldumsatz der Wirtschaftsimmobilien im Jahr 2022 mit 74 Mrd. € beziffert. Davon entfallen 4,1 % auf Beherbergungs-/Gastronomiegebäude. Von insgesamt 67.500 Transaktionen unter Wirtschaftsimmobilien entfielen auf den Sektor dabei 2.800 Transaktionen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz hat in 2023 für Nichtwohnimmobilien im gesamten Bundesland lediglich 1.847 Transaktionen (von insgesamt rd. 18.451 bebauten Grundstücken) registriert. Eine Datenanalyse gestaltet sich aufgrund der geringen Anzahl je Gebäudetyp als schwierig. Außerdem differieren die Kaufpreise gewerblich, gemischt genutzter und sonstiger Gebäude so stark, dass ein Vergleich auf Grund der Verschiedenheit der Objekte oft nicht möglich ist. Ertragsfaktoren liegen in einer großen Spannbreite zwischen 7 und 29.

In einer Analyse von Gewerbeimmobilien wird von geoport ein durchschnittlicher Kaufpreis für Gastronomieimmobilien im Kreis Südliche Weinstraße von 1.914 €/m² in einer Spanne von 644 – 6.436 €/m² aufgeführt.

Angebotspreise für Gastronomieobjekte in der Region liegen derzeit auf unterschiedlichen Portalen durchschnittlich in einer Spanne von rd. 650 – 2.000 €/m².

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird im Umkreis von 15 km ein durchschnittlicher Angebotspreis von Hotel- und Gastronomieimmobilien in Q2 2025 mit 1.734 €/m² angegeben.

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 aufgrund der Heterogenität derartiger Objekte regelmäßig 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:

Bodenrichtwert	185,00 €/m²
Nutzungsart	Dorfgebiet (MD)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	erschließungsbeitragsfrei
Tiefe Richtwertgrundstück	40 m
Geschosszahl Richtwertgrundstück	II
Nummer der Bodenrichtwertzone	0002
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	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)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
185,00 €/m²		740 m²		136.900,00 €
Bodenwert (gerundet) = 137.000,00 €				

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 in Teilen leerstehend und in Teilen eigengenutzt. Es existieren daher keine Mieteinnahmen.

Marktüblich erzielbare Erträge

Die Marktbandbreite der zum Stichtag erzielbaren Miete liegt laut Recherchen zwischen 7,07 - 12,61 €/m², wobei diese nur eine eingeschränkte Aussagekraft aufgrund der geringen Anzahl an Vergleichsmieten und der Heterogenität der Objekte besitzen. Es wird daher zur Ermittlung eines plausiblen Mietansatzes das Pachtwertverfahren herangezogen. Hierbei wird anstelle von nachhaltig erzielbaren Mieterlösen von nachhaltig erzielbaren Pachterträgen ausgegangen. Maßstab für die Bemessung der Pacht ist i. d. R. der Betriebsumsatz. Aus einem marktüblich erzielbaren Gesamtumsatz wird mittels angemessener, marktüblicher Pachtsätze für Beherbergung in Prozent ein Jahrespachterlös als Jahresnettokaltmiete ermittelt.

Laut verschiedener Untersuchungen (u. a. HypZert) liegen die Pachtsätze für Gaststätten üblicherweise in einer Spanne von 7 % - 11 %. Bei Gästezimmern liegt die Spanne für Pachtsätze bei 8 % - 15 %.

Pachtermittlung Gaststätte und Gästezimmer					
<u>Kapazitäten Vollausslastung</u>					
Gaststätte mit Nebenzimmer					60
Veranstaltungsraum					20
Gästezimmer					3
Gesamtanzahl Sitzplätze					80
<u>Durchschnittszahlung pro Person</u>					
Gaststätte					20,00 €
Veranstaltungsraum					30,00 €
Gästezimmer					70,00 €
<u>Umsatz bei 100 % Auslastung</u>					
<i>Gäste</i>		<i>Betrag</i>		<i>Tage p.a.</i>	
288	x	20,00 €	x	250	300.000 €
20	x	30,00 €	x	96	76.800 €
3 (Zimmer)	x	80,00 €	x	365	87.600 €
Summe ger.					377.000 €
<u>Umsatz bei fiktiver Auslastung</u>					
60 %	aus	300.000 €			180.000 €
40 %	aus	76.800 €			30.720 €
60 %	aus	87.600 €			52.560 €
Summe ger.					263.000 €
Fiktiver Umsatz pro Jahr Gaststätte					211.000 €
Fiktiver Umsatz pro Jahr Gästezimmer					53.000 €
<u>Ermittlung der Pacht</u>					
<i>Gaststätte</i>	7 %	aus	211.000,00 €	=	14.770 € p.a. ~ 1.231 € p.m.
	-				-
	11 %	aus	211.000,00 €	=	23.210 € p.a. ~ 1.934 € p.m.
<i>Gästezimmer</i>	8 %	aus	53.000,00 €	=	4.240 € p.a. ~ 353 € p.m.
	-				-
	15 %	aus	53.000,00 €	=	7.950 € p.a. ~ 663 € p.m.
entspricht einer Pacht von					rd. 1.584 - 2.597 €/Monat

Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie der beschriebenen Ausstattung wird die zum Stichtag erzielbare monatliche Pacht bei 2.300 €, rd. 7,12 €/m² NFL inkl. Nebenflächen geschätzt und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt.

Die erzielbare Wohnungsmiete wird mit 9,00 €/m² eingeschätzt. Für die Scheune mit Werkstatt und Bandprobenraum werden 400 € angesetzt.

Die Durchschnitts-Monats-Marktmieten (€/m², €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung (gerundet) somit wie folgt aus:

Gasthaus	2.300,00 €	
Wohnen	740,00 €	
Scheune	400,00 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)		41.280 €

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	359,00 €/WE
Gewerbe	3 % vom JRE
Scheune	47,00 €/Stk.

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 ²
Gewerbe	14,00 €/m ²
Scheune	1,50 €/m ²

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 4,00 % des Rohertrags angesetzt.

CO₂-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-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 CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den geschätzten Energieverbrauch von rd. 200 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von rd. 1,70 €/m²a. Dies entspricht einer jährlichen Abgabe des Vermieters von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	688,50 €
-----------------------------------	----------

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

Bewirtschaftungskosten gesamt	9.425,20 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	22,83 %

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 anhand der Angaben der ImmoWertV ermittelt über einen flächengewichteten Gebäudemix zwischen Beherbergungseinrichtungen (40 Jahre) und Wohngebäude (80 Jahre):

Gesamtnutzungsdauer Hauptgebäude	50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Nebengebäude und Scheune	40 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 über ein Punktesystem gemäß Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 ImmoWertV berücksichtigt.

Bei neuen Gebäuden oder Gebäuden ohne wesentliche Modernisierungen gilt: $RND = GND - \text{Gebäudealter}$

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1893	
Jahr der Wertermittlung	2025	
Alter des Gebäudes		132 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	50 Jahre	
RND		- 82 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>	<i>Punkte</i>	<i>max. Punkte</i>
Dacherneuerung / Dämmung	1	4
Modernisierung der Fenster	0	2
Modernisierung der Leitungssysteme	0	2
Modernisierung der Heizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwand	0	4

Modernisierung von Bädern	1	2
Modernisierung des Innenausbau	1	2
Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	0	2
Σ	5	20
Fiktives Baujahr	1990	
Fiktives Alter	35 Jahre	
Angepasste RND		15 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem (fiktiven) Alter.
Die Restnutzungsdauer der Nebengebäude wird mit 10 Jahren sachverständig beurteilt.

Restnutzungsdauer Hauptgebäude	15 Jahre
Restnutzungsdauer Nebengebäude	10 Jahre
Restnutzungsdauer Scheune	5 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 Hauptgebäude (ger.)	70,0 %
Alterswertminderung Nebengebäude (ger.)	75,0 %
Alterswertminderung Scheune (ger.)	87,5 %

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 Obere Gutachterausschuss ermittelt keine Liegenschaftszinssätze für Betreiberimmobilien. Es wird daher der Liegenschaftszinssatz für gemischt genutzte Immobilien (gewerblicher Anteil bis 80 %) hilfsweise herangezogen. Dieser wird in Abhängigkeit des Bodenwertniveaus über die Formel

$$p = a + b \times \text{BWN}$$

(Die Koeffizienten a, b sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 zu entnehmen)

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 3,96 % in einer Spanne von 2,49 – 5,43 %. Dieser eignet sich jedoch aufgrund des abweichenden Gebäudetyps und der Modellparameter nur bedingt. Der IVD veröffentlicht Spannen für Liegenschaftszinssätze von Hotels mit 5,0 – 8,5 % und für Wohn- und Geschäftshäuser mit gewerbl. Anteil bis 80 % von 4,0 – 7,5 %.

In Anbetracht der Lage, der Konzeption, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage sowie der zu Grunde gelegten Marktmiete wird der nachfolgenden ein Liegenschaftszinssatz von 4,0 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz **4,0 %**

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 **11,12**

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 Erhaltungszu-

stand, 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.

Die vorhandene Photovoltaikanlage wirkt sich werterhöhend aus. Folgende Daten sind bekannt:

- Nennwert: 14 kw
- Baujahr: ca. 2013
- Ausrichtung: Süden
- Eigenverbrauch und Einspeisung
- kein Stromspeicher

Ein Vertrag mit dem Versorger lag nicht vor. Daher folgt die Berechnung auf Basis von Schätzwerten:

Wertermittlung Photovoltaikanlage	
Jahresstromertrag der Anlage je kWp (über 20 Jahre im Durchschnitt):	900 kWh/kWp/a
Ausrichtung der PV-Anlage:	Süden ~ Ausrichtungsfaktor:1
Nennleistung der Anlage:	14 kWp
Datum der Inbetriebnahme / Netzanschluss:	2013
Vergütung nach dem EEG:	16,77 ct./kWh
Jahresstromertrag der Anlage (Rohertrag):	12.600,00 kWh
Anteil Eigenstromnutzung:	unbekannt
Eigenstromnutzung in % des Gesamtertrages:	20 (Annahme)
Jahresstrom-Eigenverbrauch:	2520 kWh
ersparte Stromkosten:	815,00 €
Jahresstrom-Einspeisung:	10080 kWh
Jahresstromertrag der Anlage (Rohertrag, ger.):	1690,00 €
Gesamt-Profit:	2505,00 €
Bewirtschaftungs-/Betriebskosten:	325,92 €
Risikoabschlag (Einnahmeverluste...):	10,00 %
Jahresreinertrag:	2.010,00 €
Restlaufzeit der Vergütung:	7,21 Jahre
Zinssatz:	6,00 %
Vervielfältiger:	5,72
Ertragswert der Anlage	11.500,00 €

Weiterhin werden aufgrund des teilweisen Rohbauzustands des Obergeschosses die Kosten der Restfertigstellungsarbeiten sowie die zur Erzielung der marktüblichen Pacht notwendigen Renovierungs-/Sanierungsmaßnahmen des Gaststättenbereichs in Ansatz gebracht. Mit kalkulierten 100 €/m² im Erdgeschoss und 200 €/m² im Obergeschoss entsteht ein Abschlag von rd. 50.000 €.

Verkehrswertermittlung eines Gasthauses mit Betreiberwohnung
Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt
Aktenzeichen: 1 K 122/24



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.

Zeitwert PVA	+11.500 €
Restfertigstellungs- und Renovierungsarbeiten	-50.000 €

8.3.2 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
Betreiberwohnung	Wohnen	82,00 m ²	9,00 €/m ²	740,00 €	8.880,00 €
Gaststätte mit Gästezimmer	Gewerbe	323,00 m ²	6,50 €/m ²	2.100,00 €	25.200,00 €
Scheune	Gewerbe	1 Stk.	400,00 €/Stk.	400,00 €	4.800,00 €
Σ		405,00 m ²		3.240,00 €	38.880,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.			38.880,00 €		
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	359,00 €/WE	29,92 €	359,00 €
Verwaltung	Gewerbe	1 GE	3,00%	63,00 €	828,00 €
Verwaltung	Scheune	1 Stk.	47,00 €/Stk.	3,92 €	47,00 €
Instandhaltung	Wohnen	82,00 m ²	14,00 €/m ²	95,67 €	1.148,00 €
Instandhaltung	Gewerbe	323,00 m ²	14,00 €/m ²	376,83 €	4.522,00 €
Instandhaltung	Scheune	121,00 m ²	1,50 €/m ²	15,13 €	181,50 €
Mietausfallwagnis	W/G	RoE	4,00%	129,60 €	1.651,20 €
CO ₂ -Abgabe	W/G	405,00 m ²	1,70 €/m ²	57,38 €	688,50 €
Σ			22,83%	785,43 €	9.425,20 €
Σ Reinertrag p.a.			31.854,80 €		
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz			4,00%		
Verzinsung des Bodenwertes p.a.			5.476,00 €		
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.			26.378,80 €		
IV. Kapitalisierung					
Liegenschaftszinssatz			4,00%		
Barwertfaktor			11,12		
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen			293.289,72 €		
V. Wert des Grund und Boden					
Bodenwert			136.900,00 €		
Σ Vorläufiger Ertragswert			430.189,72 €		
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Merkmal			Ansatz		
Zuschläge			+ 11.500,00 €		
Abschläge			- 50.000,00 €		
Σ Ertragswert			392.689,72 €		
Rundung			310,28 €		
Ertragswert			392.000,00 €		

8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Sachwertmodells

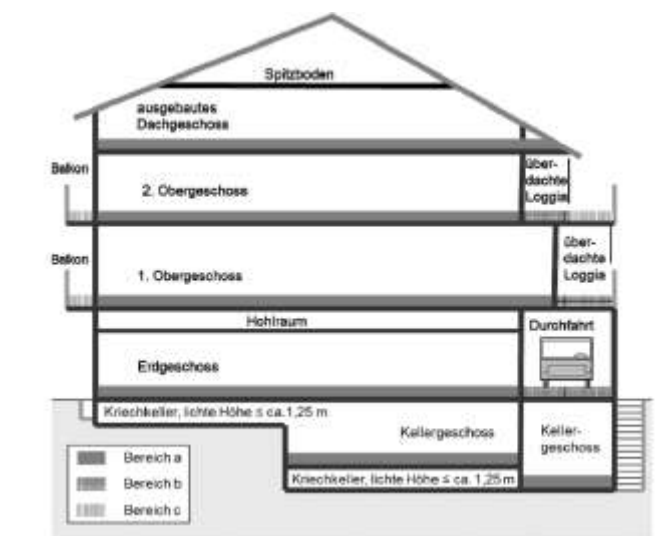
Das Sachwertverfahren gemäß §§ 35 ff. ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung technischer Merkmale. Der Sachwert setzt sich aus dem Wert der baulichen und sonstigen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Basis der Herstellungskosten unter Berücksichtigung 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.



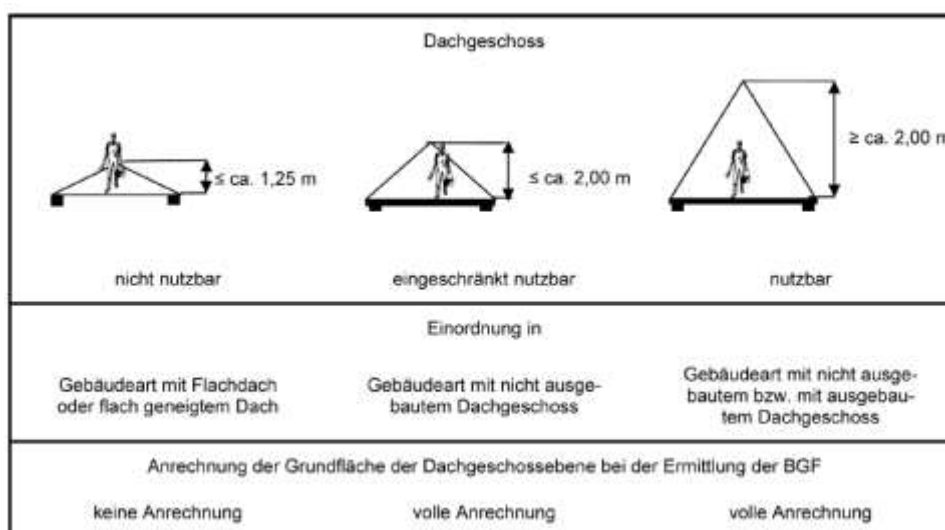
Zuordnung der Grundflächen zu den Bereichen a,b,c¹⁰

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

¹⁰ 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 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) - Haupthaus			
Geschoss	Länge	Breite	BGF
Kellergeschoss (unter Wohnbereich)	13,03 m	7,16 m	93,29 m ²
Erdgeschoss	8,47 m	15,40 m	130,44 m ²
zzgl. Küche	4,73 m	7,03 m	33,25 m ²
zzgl. Wohnbereich	8,30 m	7,29 m	60,51 m ²
Obergeschoss	8,47 m	15,40 m	130,44 m ²
zzgl.	4,73 m	7,03 m	33,25 m ²
zzgl. Wohnbereich	8,30 m	7,29 m	60,51 m ²
Dachgeschoss	8,47 m	15,40 m	130,44 m ²
Σ BGF Hauptgebäude (gerundet)			672,00 m²

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

Die Flächen der Nebengebäude wurden aus den Handrissen sowie dem Lageplan abgeleitet und ergeben sich wie folgt:

Nebengebäude

Nebengebäude mit Veranstaltungsraum und Büro	ca.	68,00 m ²
Scheune		
<i>Lagerfläche, Werkstatt, Probenraum</i>	ca.	124,36 m ²
<i>Keller</i>	ca.	20,00 m ²
<i>Stall</i>	ca.	27,53 m ²
<hr/>		
Summe BGF Nebengebäude	ca.	240,00 m²

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. 740 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 1,00

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. 350 m ²
Geschossflächenzahl (GFZ)	ca. 0,47

GRZ und GFZ wurden unter bewertungsrelevanten Aspekten ermittelt und überschreiten tlw. die heutigen Vorgaben 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 im gewerblichen Teil Gebäudetyt 11.1 (Beherbergungsstätten, Verpflegungseinrichtungen) und im Wohnbereich 2.01 (DHH/REH, KG, EG, DG ausgebaut) gemäß ImmoWertV. Es werden daher angemessene Herstellungskosten aus beiden Gebäudetypen abgeleitet. 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 - 4.1			
<i>Standardstufe</i>	Gaststätte - 11.1	Wohnbereich - 2.01	Nebengebäude - 18.5
1	0,00 €/m ² BGF	1.159,89 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
2	0,00 €/m ² BGF	1.291,91 €/m ² BGF	0,00 €/m ² BGF
3	2.612,11 €/m ² BGF	1.480,51 €/m ² BGF	462,07 €/m ² BGF
4	3.404,23 €/m ² BGF	1.782,27 €/m ² BGF	509,22 €/m ² BGF
5	4.894,17 €/m ² BGF	2.225,48 €/m ² BGF	660,10 €/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				
<i>Bauteil</i>		<i>Stufe 1</i>	<i>Stufe 2</i>	<i>Stufe 3</i>	<i>Stufe 4</i>	<i>Stufe 5</i>
Außenwände	23%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Dach	15%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fenster und Außentüren	11%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Innenwände und -türen	11%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Deckenkonstruktion und Treppen	11%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Fußböden	5%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Sanitäreinrichtungen	9%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Heizung	9%	0,00	0,00	1,00	0,00	0,00
Technische Ausstattung	6%	0,00	1,00	0,00	0,00	0,00
Standardstufe		2,09				

Aufgrund des niedrigen Gebäudestandards sowie dem Gebäudemix aus Gaststätte und Wohnhaus werden die Herstellungskosten anhand der obigen Tabelle flächengewichtet und mit 1.650 €/m² festgelegt. Das Nebengebäude wird unter Typ 18.5 mit Sst. 5 eingestuft, die Scheune mit Sst. 3.

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
Außenüberdachung	10.000 €

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

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 gepflasterten Hoffläche sowie der Einfriedung (Metalltor). Sie werden in diesem Bewertungsfall als einfach eingeschätzt.

Wertansatz Außenanlagen (pauschal) 3,00 %

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.

Es werden im aktuellen Marktbericht Rheinland-Pfalz 2025 keine Sachwertfaktoren für vergleichbare Immobilien ermittelt. Es wird hilfsweise auf die Ableitung des Sachwertfaktors für gemischt genutzte Immobilie (WGH) zurückgegriffen. Die Formel in Abhängigkeit vom Bodenwertniveau, vom vorläufigen Sachwert und vom gewerblichen Anteil ermittelt:

$$SWF = a \times BWN^b + vSW^c \times \text{gew. Anteil}^d$$

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

Mit dem Bodenrichtwert von 185 €/m² und einem vorläufigen Sachwert von rd. 480.000 € und gewerbl. Anteil von rd. 77 % lässt sich ein mittlerer Sachwertfaktor von 0,98 in einer Spanne von 0,71 bis 1,24 bestimmen.

Der Sachwertfaktor kann schon aufgrund des abweichenden Gebäudetyps (Gesamtnutzungsdauer WGH 80 Jahre) nicht einfach übernommen werden. Sachwertfaktoren für Gewerbeimmobilien bewegen sich üblicherweise < 1. Aufgrund des Gebäudetyps, der Konzeption sowie der Marktlage mit eingeschränktem Käuferkreis wird der Sachwertfaktor mit 0,85 sachverständig festgelegt und befindet sich damit innerhalb der ermittelten Spanne.

Sachwertfaktor **0,85**

8.3.4 Sachwertermittlung

Sachwertverfahren (Verkehrswert)			
I. Herstellungskosten der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Neuwert</i>		
Wohngebäude	1.108.800,00 €	entspricht	1.650,00 €/m ² BGF
└ Außenüberdachung	10.000,00 €	entspricht	pausch.
Nebengebäude	44.880,00 €	entspricht	660,00 €/m ² BGF
Scheune	79.415,00 €	entspricht	462,00 €/m ² BGF
Σ Herstellungskosten der baulichen Anlagen	1.243.095,00 €		
II. Anpassung mit Regionalfaktor			
	<i>Vorgabe</i>		
Gebäude gesamt	1,00		
Σ Angepasste Herstellungskosten d. b. A.	1.243.095,00 €		
III. Alterswertminderung der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>GND</i>	<i>RND</i>	<i>Alterswertminderung</i>
Hauptgebäude	50 Jahre	15 Jahre	70,00%
Nebengebäude	40 Jahre	10 Jahre	75,00%
Scheune	40 Jahre	5 Jahre	87,50%
IV. Zeitwert der baulichen Anlage			
<i>Gebäude</i>	<i>Zeitwert</i>		
Hauptgebäude	335.640,00 €		
Nebengebäude	11.220,00 €		
Scheune	9.926,88 €		
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen	356.786,88 €		
V. Herstellungskosten der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen			
<i>Gebäudeteil</i>	<i>Ansatz</i>	<i>Wert</i>	
Außenanlage	3,00%	10.703,61 €	
Σ Zeitwert der baulichen Anlagen & Außenanlagen	367.490,48 €		
VI. Wert des Grund und Boden			
Bodenwert	136.900,00 €		
Σ Vorläufiger Sachwert	504.390,48 €		
VII. Marktanpassung			
Sachwertfaktor	0,85		
Σ Markangepasster vorläufiger Sachwert	428.731,91 €		
VIII. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale			
<i>Merkmal</i>	<i>Ansatz</i>		
Zuschläge	+ 11.500,00 €		
Abschläge	- 50.000,00 €		
Σ Sachwert	390.231,91 €		
Rundung	-231,91 €		
Sachwert	390.000,00 €		

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:

- 0,5 %

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

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 10,4. Laut einer Hypzert Studie zur Bewertung von Hotelimmobilien liegen durchschnittliche Ertragsfaktoren für Gasthäuser zwischen 8 – 12,5 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse (bezogen auf die Bewirtschaftungs-/Wohnflächen):

Vor BOG:

- Ertragswert ca. 1.544 €/m²
- Sachwert: ca. 1.539 €/m²

Nach BOG:

- Ertragswert ca. 1.407 €/m²
- Sachwert: ca. 1.400 €/m²

Diese Ergebnisse liegen ebenfalls innerhalb der üblichen Spannen und wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen damit 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 Objektes Hauptstr. 45, 76879 Hochstadt zum Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 auf ca.:

392.000,- €

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, 20.10.2025

Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert (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

Außenaufnahmen



Bild 1 – Außenansicht Gebäude



Bild 2 – Straßenlage



Bild 3 – Photovoltaik



Bild 4 – Zugang Gaststätte



Bild 5 – Hof



Bild 6 – Überdachte Fläche



Bild 7 – Zugang Betriebswohnung



Bild 8 – Nordansicht

Gaststätte (Erdgeschoss)



Bild 9 – Hintereingang



Bild 10 – Gaststätte



Bild 11 – Gästebereich



Bild 12 – Bar



Bild 13 – Nebenraum



Bild 14 – Küche



Bild 15 – Küche



Bild 16 – Abstellraum



Bild 17 – Boiler



Bild 18 – Damen-WC



Bild 19 –Herren-WC



Bild 20 – Gasheizung

Fremdenzimmer (Obergeschoss)



Bild 21 – Zugang Obergeschoss

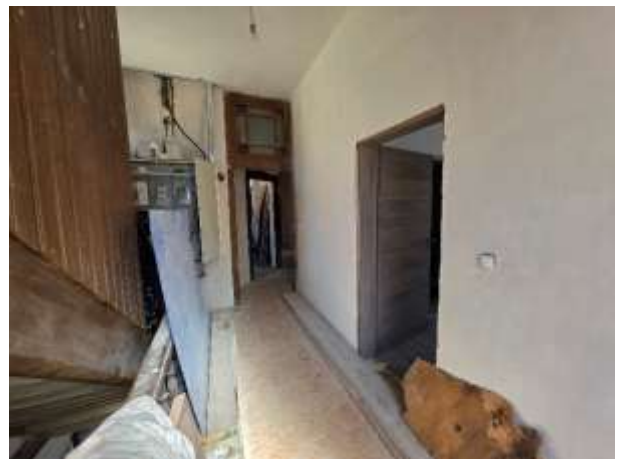


Bild 22 – Flur OG



Bild 23 – Unfertige Elektrik

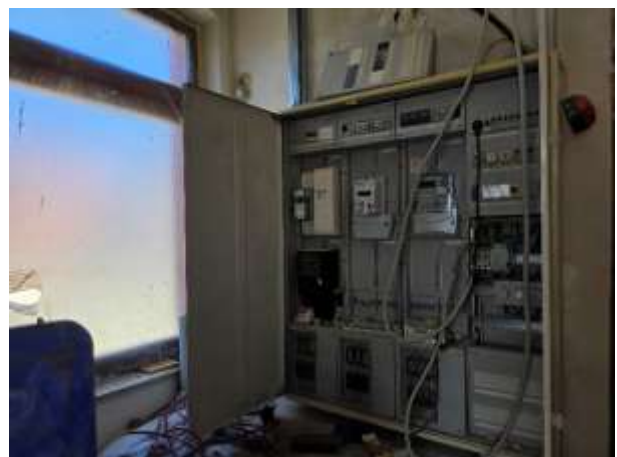


Bild 24 – Elektrik



Bild 25 – Gästezimmer



Bild 26 – Bad



Bild 27 – Einzelzimmer



Bild 28 – Zimmer



Bild 29 – Aufenthaltsraum



Bild 30 – Rohbau



Bild 31 – Feuchtigkeitsrückstand



Bild 32 – Zugang Dachgeschoss

Dachgeschoss



Bild 33 – Dachgeschoss



Bild 34 – Raum DG



Bild 35 – Fenster



Bild 36 – Dachraum

Betreiberwohnung



Bild 37 – Wohnungszugang



Bild 38 – Küche mit Essbereich (EG)



Bild 39 – Zimmer DG



Bild 40 – Flur/Zwischenzimmer



Bild 41 – Bad



Bild 42 – Zimmer

Scheune



Bild 43 – Scheune



Bild 44 – Scheune



Bild 45 – Keller



Bild 46 – Keller



Bild 47 – Werkstatt



Bild 48 – Beschädigte Decke



Bild 49 – Lagerraum



Bild 50 – Bandprobenraum



Bild 51 – Bad Dachgeschoss



Bild 52 – Nichtausgebautes Dachgeschoss



Bild 53 – Flur Dachgeschoss



Bild 54 – Zimmer Dachgeschoss

Nebengebäude



Bild 55 – Zugang Nebengebäude



Bild 56 – Nebengebäude



Bild 57 – Zugang Büro



Bild 58 – Feuchtigkeitsrückstand



Bild 59 – Veranstaltungsraum

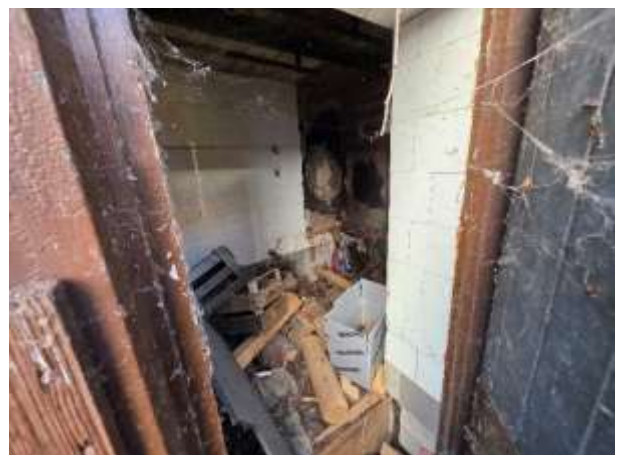
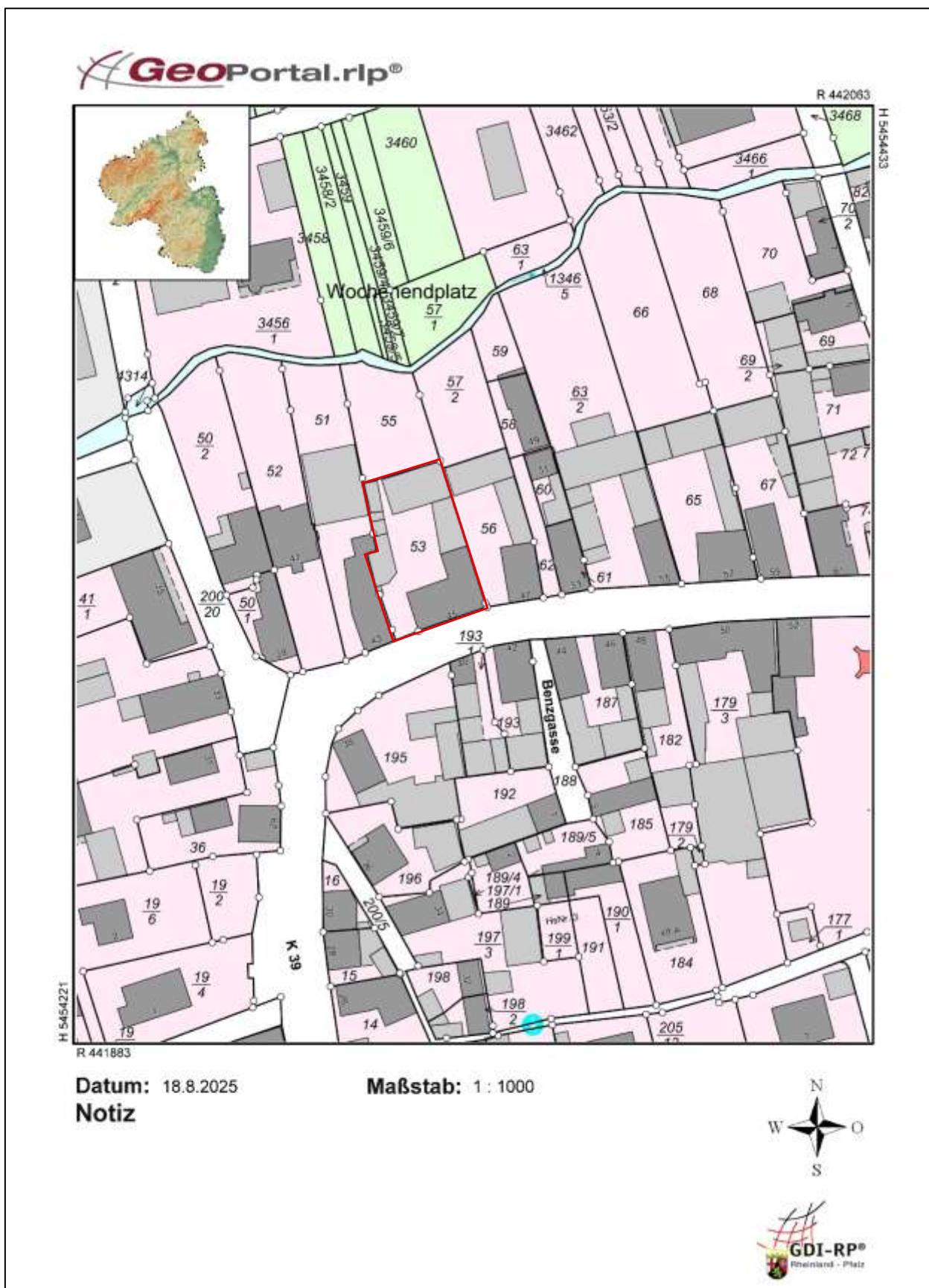
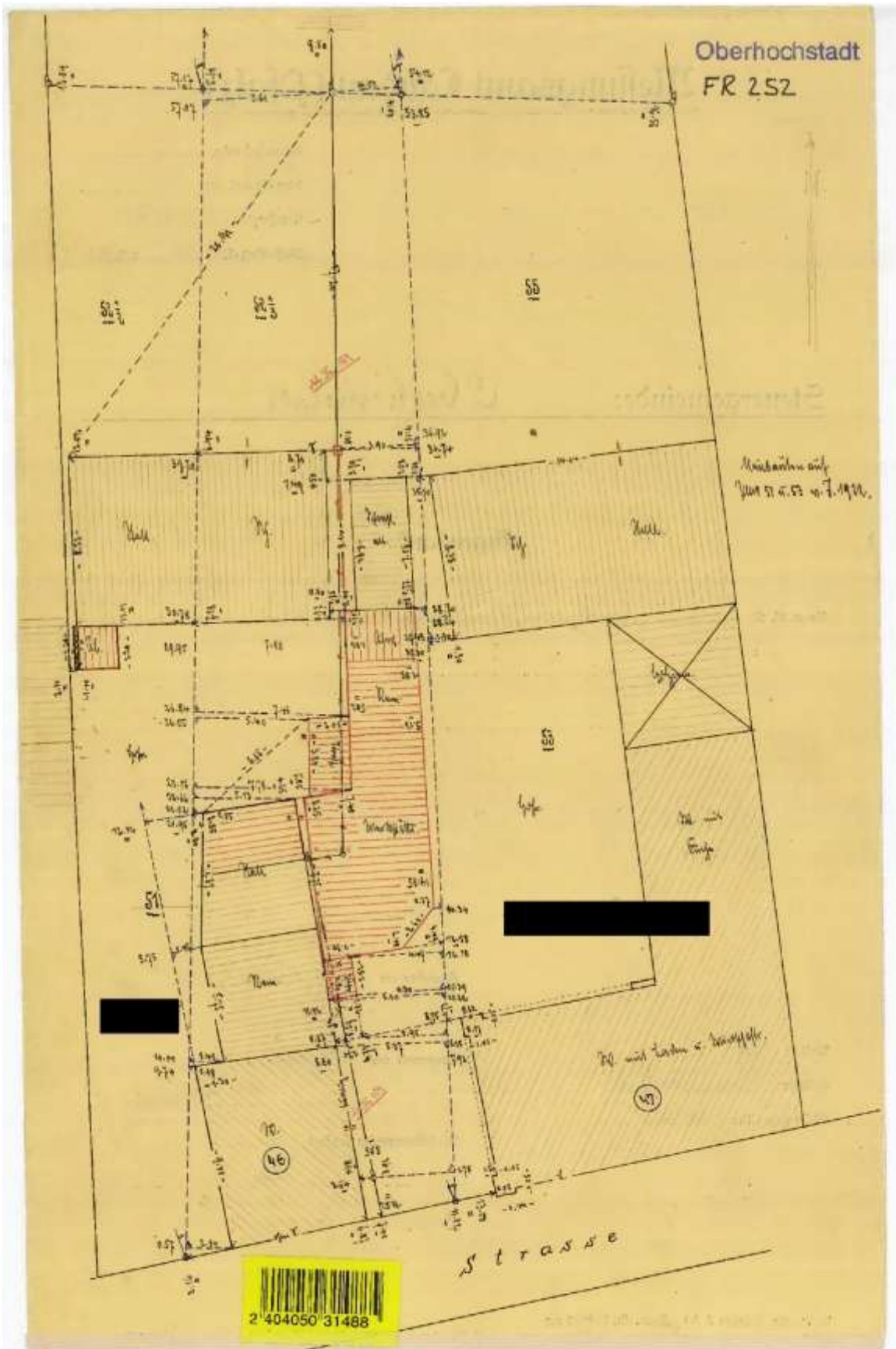


Bild 60 – Holzlager

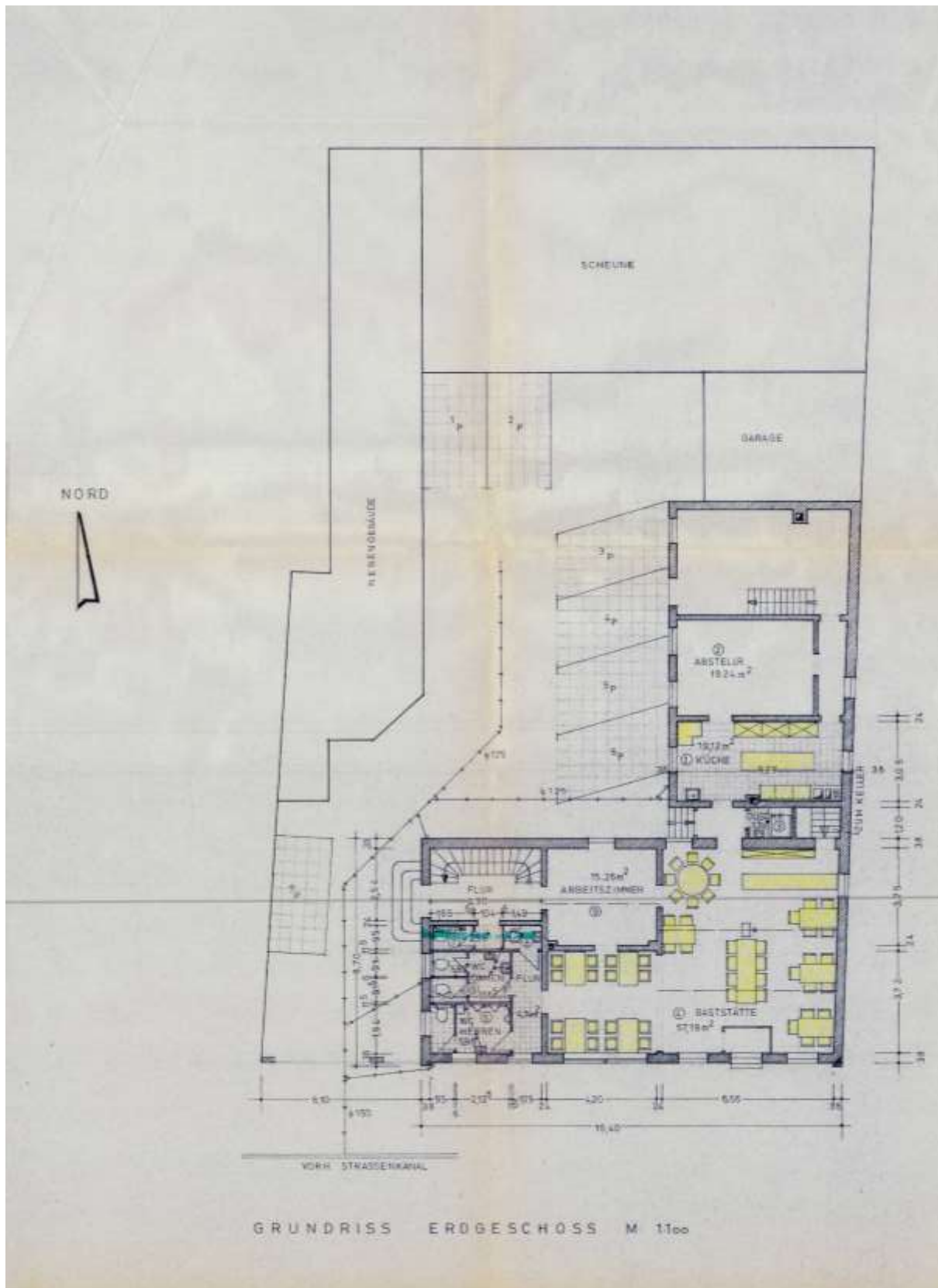
Lageplan

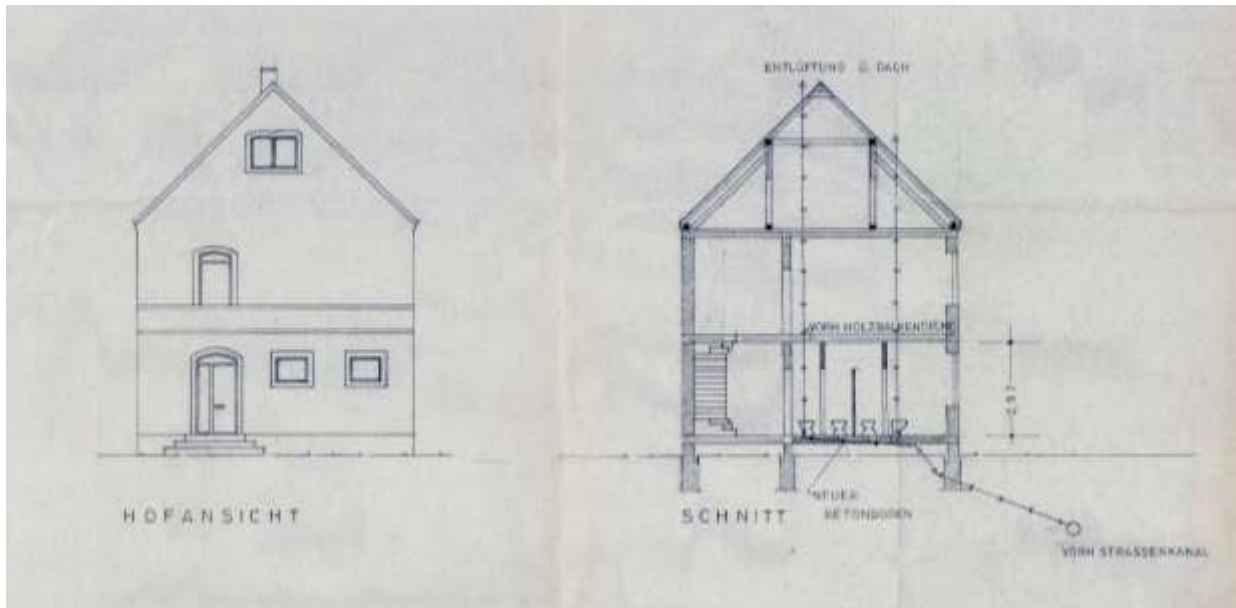


Handriss



Grundrisse, Ansichten, Schnitt

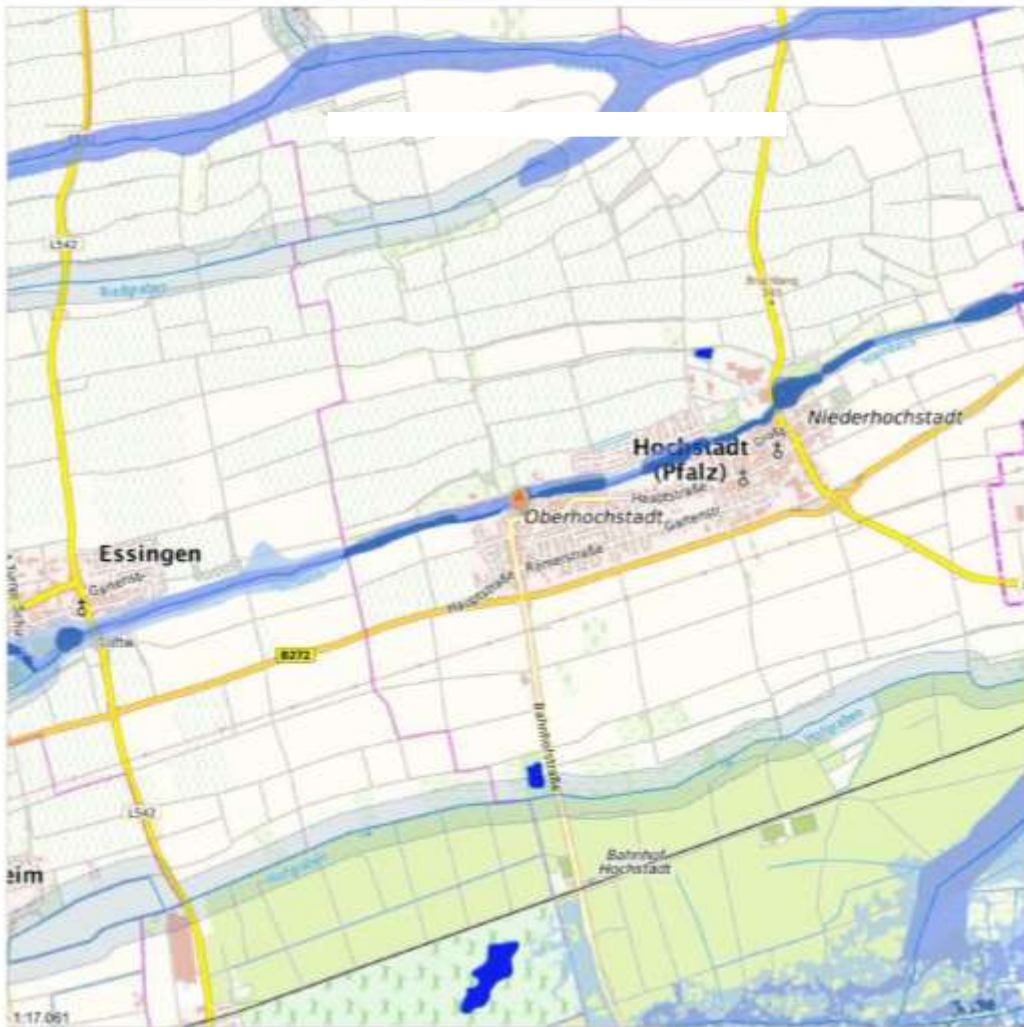




Risikokartierung

ZÜRS Hochwassergefährdung

76879 Hochstadt (Pfalz), Hauptstr. 45



Gefährdungsklasse der Objektadresse

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

GK1: Gefahr durch Überschwemmung durch Hochwasser seltener als einmal in 200 Jahren (bzw. außerhalb der HQextrem-Flächen).

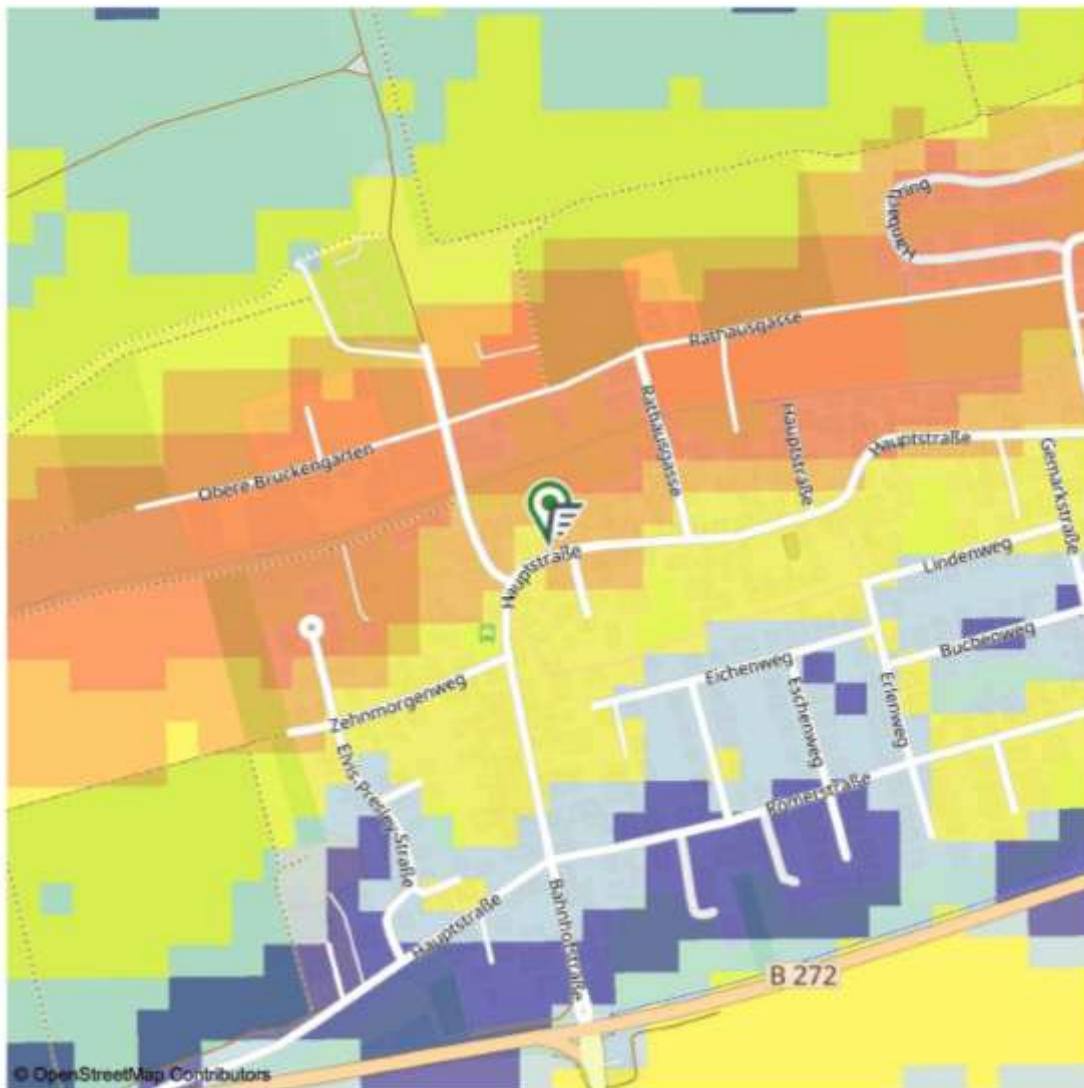
GK2: Gefahr durch Überschwemmung durch Hochwasser einmal in 100 - 200 Jahren (bzw. innerhalb der HQ-extrem-Flächen (Risiken hinter dem Deich)).

GK3: Gefahr durch Überschwemmung durch Hochwasser einmal in 10 - 100 Jahren (wenn Deich vorhanden, der mindestens auf 0h).

GK4: Gefahr durch Überschwemmung durch Hochwasser mind. einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der HQrequent-Flächen der r dem Deich).

Informationen zur Berechnungsmethode auf der Grundlage von GeoInfo © VES, Hintergrundkarte: TopPlusOpen © GeoInfo-DE / BKG 2021; Luftbilder mit Beschriftungen: Esri, DigitalGlobe, GeoEye, IGN, USDA, USDA FSA, USGS, AEX, Getmapping, Aergrid, IGN, IGN, swisstopo, and the GIS User Community; Hrukoordinate © GeoInfo-DE 2021; Flusnetz © GeoInfo-DE / BKG 2014; Die Grundlagendaten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden entnommen.

Starkregengefährdung
 76879 Hochstadt (Pfalz), Hauptstr. 45

Gefährdungsklasse der Objektadresse



Starkregengefährdung:
 Auch fern von Flüssen und Seen kann es durch überraschenden Starkregen zu schweren Überschwemmungen kommen. Wissenschaftler des EDC (Earth Observation Center) haben ein System zur Risikobewertung entwickelt. Dadurch kann die Starkregengefährdung für jeden Haus/Nach 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)