

Oliver Schlegel
Dipl.-Sachverständiger (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF)
für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24739
Az. Gericht: 1 K 75/21
Datum: 08.02.2025
pdf Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück
Grundbuch von Rinnthal, Blatt 905, Gemarkung Rinnthal, Flurstück Nr. 4749
Sportplatzstraße 32 in 76857 Rinnthal



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: VermKV Rheinpfalz)



Straßenansicht

Auftraggeber: Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13
76829 Landau in der Pfalz

Wertermittlungsstichtag: 06.11.2024

Qualitätsstichtag: 06.11.2024

Verkehrswert: **380.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 13 Seiten Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1	Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Auftraggeber	3
1.3	Auftragsinhalt / Bewertungszweck.....	3
1.4	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6	Grundbuchauszug / Katasterangaben	3
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht.....	4
1.9	Hinweis.....	5
2	LAGEBESCHREIBUNG.....	6
2.1	Makrolage	6
2.2	Mikrolage	7
3	OBJEKTBE SCHREIBUNG	8
3.1	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3	Rechte und Belastungen	8
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	9
3.5	Entwicklungs- und Erschließungszustand	10
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.7	Flächen und technische Daten.....	13
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	15
4.1	Immobilienmarkt	15
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	17
4.3	Verfahrenswahl und Vorgehensweise	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.5	Sachwertermittlung	20
4.6	Ertragswertermittlung	25
4.7	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
4.8	Verfahrensergebnisse	29
4.9	Verkehrswert	30
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	31
	ANLAGEN.....	32
	Anlage 1: Makrolage	32
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.....	33
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Objekts.....	34
	Anlage 4: Grundrisse, Schnitt.....	35
	Anlage 5: Fotos.....	41

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt ist ein mit einem Einfamilienwohnhaus bebautes Grundstück in 76857 Rinnthal, Sportplatzstraße 32.

1.2 Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Landau in der Pfalz, Marienring 13, 76829 Landau in der Pfalz.

1.3 Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist gemäß Beschluss vom 18.07.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 75/21 im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ### (Antragsteller) gegen ###, ### (Antragsgegner/in) zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen. Das Vollstreckungsgericht hat nach § 74 a Abs. 5 ZVG den Verkehrswert festzusetzen. Das Gutachten soll in 4-facher Ausfertigung erstattet werden sowie im PDF-Format (Gutachten, Anlagen und Fotos je in getrennten Dateien) elektronisch übermittelt werden. Das Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. 13 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 29.08.2024 zugestellt. Die Ortsbesichtigung wurde für den 11.09.2024 um 9.00 Uhr angekündigt. Dieser Termin wurde in Absprache mit den Beteiligten wegen Krankheit der Nutzerin und Miteigentümerin auf den 10.10.2024 verschoben. Der Alternativtermin wurde vom Unterzeichner aus Krankheitsgründen kurzfristig abgesagt. Die Besichtigung erfolgte am 06.11.2024 ab 16.00 Uhr. Zu diesem Termin waren die Antragsgegnerin ### und der Prozessbevollmächtigte RA ### vertreten, der Antragsteller ### war nicht anwesend.

Das Bewertungsobjekt konnte von innen und außen besichtigt werden. Nicht zugänglich waren 3 Zimmer im Dachgeschoss.

1.5 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag ist der 06.11.2024, Tag der Ortsbesichtigung.

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

1.6 Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 13.08.2024 mit letzter Änderung vom 03.12.2021 vor.

Amtsgericht	Landau in der Pfalz
Grundbuch	Rinnthal
Grundbuchblatt	905
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Rinnthal Flurstück Nr.: 4749 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Sportplatzstraße 32

Größe: 688 m²

Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 05.09.2024 überein.

Abteilung I:
(Eigentümer) XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen) lfd. Nr. 1
Auflassungsvormerkung wegen eines bedingten und befristeten Wiederkaufsrechtes für die Ortsgemeinde Rinnthal; gemäß Bewilligung vom 20.05.1988 mit Rang nach Abt. III Nr. 1, eingetragen am 04.10.1988.

lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau mit Sitz in Landau/Pfalz, 1 K 75/21); eingetragen am 03.12.2021.

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

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

1.7 Arbeitsunterlagen / Auskünfte

- Bodenrichtwert 2024, Premiumdienst, Abruf vom GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Flurstücks- und Eigentümersausweis sowie Auszug aus der Liegenschaftskarte des Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz vom 05.09.2024
- Grundbuchauszug, Grundbuchamt Landau in der Pfalz
- Planunterlagen, Baubeschreibung, Baugenehmigung, Flächenberechnung, bereitgestellt von Antragsteller
- Baulastenauskunft von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 05.09.2024
- Auskunft der Verbandsgemeinde Annweiler bzgl. Bauleitplanung vom 04.09.2024
- Anliegerbescheinigung der Verbandsgemeinde Annweiler vom 21.11.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 19.12.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Südliche Weinstraße
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 06.11.2024
- Fotodokumentation vom 06.11.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten im Sinne von Bodenverunreinigungen besteht nicht (vgl. 3.4.5).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Eine Hausverwaltung ist nicht bestellt.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag von einer Antragsgegnerin eigengenutzt.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Es liegen hierzu keine Informationen vor.

- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Gewerbebetrieb ist augenscheinlich nicht vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Maschinen- oder Betriebseinrichtungen sind nicht vorhanden.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis liegt mir nicht vor.

1.9 Hinweis

Die Bewertung erfolgt für einen geräumten Zustand.

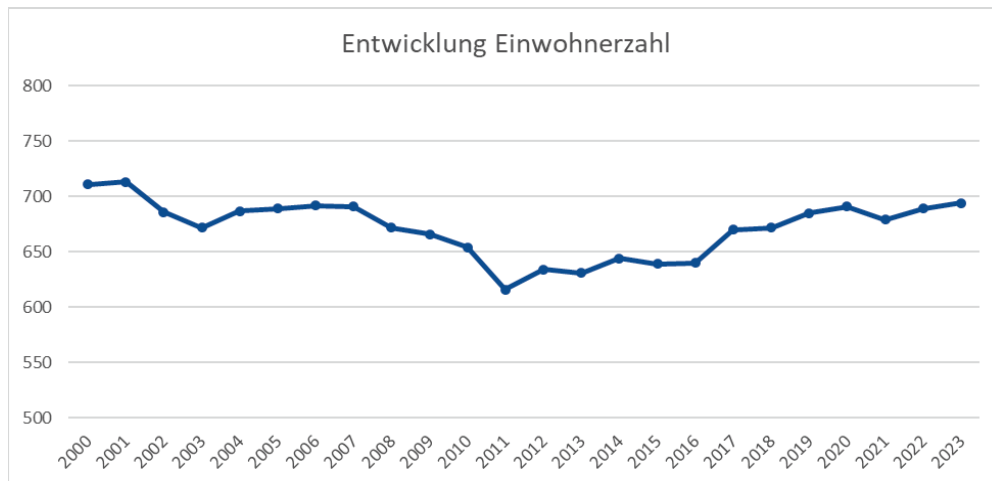
2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Rinnthal liegt in Rheinland-Pfalz in der Metropolregion Rhein-Neckar im Westen des Landkreises Südliche Weinstraße und der Vorderpfalz. Rinnthal ist Teil der Verbandsgemeinde Annweiler am Trifels, hierzu zählen neben Annweiler 12 weitere Ortsgemeinden.

Gemäß Landesplanung ist die Gemeinde kein zentraler Ort.

Rinnthal zählt rd. 694 Einwohner (Stand 31.12.2023). Die Einwohnerzahl hat seit 2013 um rd. 1,3 % zugenommen. Die Entwicklung der Einwohnerzahl ist im unten abgebildeten Diagramm dargestellt. Der Anteil der Altersklasse '65 Jahre und älter' liegt in Rinnthal bei 21,3 % und damit unter dem mittleren Anteil von Gemeinden gleicher Größenklasse in Rheinland-Pfalz (23,7 %).¹



Rinnthal verfügt über einige Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe.

Der Kaufkraftindex für Rinnthal beträgt 94,1, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.²

Die VG Annweiler ist dem Demografietyt 3 zuzuordnen (Kleine und mittlere Gemeinden mit moderater Alterung und Schrumpfung).³

Die Arbeitslosenquote liegt zum Wertermittlungsstichtag im Landkreis Südliche Weinstraße mit 4,7 % rd. 0,6 % unter dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 1,3 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: Oktober 2024).⁴

Rinnthal ist über die B 48/B 10 an das Fernstraßennetz angebunden, im Westen an die A 6/A 62 bei Pirmasens (32 km entfernt) und im Osten an die A 65 bei Landau in der Pfalz (18 km entfernt). Der internationale Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 140 km innerhalb eineinhalb Stunden zu erreichen, der Baden Airport ist ca. 80 km entfernt. Rinnthal verfügt über Anschluss an die öffentlichen Verkehrsmittel (Bahn und Bus). Anschluss an das Fernverkehrsschiennetz gibt es in Karlsruhe und in Mannheim.

¹ Quelle: <https://www.statistik.rlp.de/>

² Quelle: Daten der Michael Bauer Research GmbH 2023, veröffentlicht durch die IHK Pfalz.

³ Quelle: www.wegweiser-kommune.de.

⁴ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2 Mikrolage

Lage

Rinnthal liegt westlich von Annweiler am Trifels im Queichtal.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Westen der Gemeinde Rinnthal im Wohngebiet „Höhlacker“.

Immissionen

In der Nachbarschaft sind aufgrund der Lage im allgemeinen Wohngebiet und der durchweg vorhandenen Wohnbebauung keine besonderen Immissionen zu erwarten.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wurden keine Besonderheiten festgestellt.

Umgebung/Bebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet.

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Wohngebäuden (überwiegend freistehende Einfamilienhäuser).

Verkehrs- und Geschäftslage

Rinnthal ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die nächste Bushaltestelle (HP Rinnthal West) liegt in etwa 600 m Entfernung an der Ortsdurchgangsstraße. Es verkehrt eine Buslinie von Annweiler nach Hauenstein. Der Bahnhof ist ca. 1,1 km entfernt, es besteht Anschluss in Richtung Landau und Pirmasens.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort eingeschränkt vorhanden (Bäckerei). Ein umfangreiches Angebot gibt es im benachbarten Annweiler.

Im Ort ist eine Kindertagesstätte vorhanden, Grundschule und weiterführende Schule befinden sich in Annweiler).

Allgemeinmediziner, Apotheken und Krankenhaus sind in Annweiler vorhanden.

Die Entfernung zur Verbandsgemeindeverwaltung in Annweiler beträgt rd. 4,5 km.

Freizeitmöglichkeiten

In Rinnthal und um Rinnthal als Ausgangspunkt bieten sich zahlreiche Freizeitmöglichkeiten, v.a. für die Aktivität Wandern durch die Lage im Pfälzer Wald.

3 OBJEKTBE SCHREIBUNG

3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 4749 liegt nordwestlich der Sportplatzstraße.

Das Grundstück weist eine Grundstücksgröße von 688 m² auf.

Die Grundstücksgröße wurde anhand der Liegenschaftskarte plausibilisiert und stimmt mit der Angabe im Flurstücks- und Eigentümersnachweis überein.

Das Grundstück weist eine Breite entlang der Erschließungsstraße von rd. 19 m auf.

Die max. Grundstückstiefe beträgt rd. 36 m.

Der Zuschnitt des Grundstücks ist regelmäßig, rechteckig.



Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist hängig, von Südost nach Nordwest ansteigend.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.⁵

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit (augenscheinlich) ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind mir nicht bekannt. Die Bodenbeschaffenheit wurde nicht untersucht.

Hinweis: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO, das nächste Wasserschutzgebiet liegt nördlich der Ortschaft.⁶

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 905 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 905 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1 Auflassungsvormerkung wegen eines bedingten und befristeten Wiederkaufsrechts für Ortsgemeinde Rinnthal; gemäß Bewilligung vom 20.05.1988 mit Rang nach Abt. III Nr. 1, eingetragen am 04.10.1988.

⁵ Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

⁶ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

lfd. Nr. 4 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Landau de Pfalz, 1 K 75/21); eingetragen am 03.12.2021.

Hinweis: Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen, auf die Eintragung unter der lfd. Nr. 1 wird in Abschnitt 4.7 eingegangen.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Es sind keine sonstigen privatrechtlichen Rechte wie z.B. ein Mietverhältnis bekannt. Das Objekt wird von der Antragsgegnerin bewohnt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

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

Das Bewertungsgrundstück liegt gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Annweiler im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Der Bebauungsplan „Höhlacker“ 2. Änderung und 1. Teilaufhebung mit Bekanntmachung vom 01.08.1996 trifft u.a. Festsetzungen für den Bereich des Bewertungsobjekts: Allgemeines Wohngebiet (WA), offene Bauweise, bergseitig eingeschossig, talseitig zweigeschossig, GRZ 0,4, GFZ 0,5, max. 2 Wohneinheiten je Gebäude, Satteldächer, Kniestöcke und Dachaufbauten sind unzulässig. Es ist ein Baufenster vorgegeben.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens und anhand der vorliegenden Unterlagen erstellt. Es liegt die Baugenehmigung vom 04.07.1990 zu dem Bauvorhaben Nr. 9006321/02 und die zugehörigen bauaufsichtlich geprüften Planunterlagen vor. Genehmigt wurde ein Wohngebäude mit Garage und Geräteraum. Die talseitigen Räume im Untergeschoss sind als Hobbyraum und Waschküche dargestellt.

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

3.4.3 Denkmalschutz

Im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Südliche Weinstraße (Abruf 24.01.2025) ist das Bewertungsobjekt Sportplatzstraße 32 nicht aufgeführt. Daher wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße liegt eine schriftliche Mitteilung vom 05.09.2024 vor, dass im Baulastenverzeichnis für das Grundstück Gemarkung Rinnthal, Flurstück-Nr. 4749 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 19.12.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 4749 in der Gemarkung Rinnthal im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

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

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

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Annweiler am Trifels vom 21.11.2024 wurden Anliegerbeiträge nach derzeit geltender Rechtsvorschrift (BauGB) entrichtet, Erschließungsbeiträge, der einmalige Abwasserbeitrag und der einmalige Wasserversorgungsbeitrag wurden erhoben. Um- und Ausbaumaßnahmen werden über „wiederkehrende Ausbaubeiträge“ finanziert, die Verschonungsregelung nach § 13 der Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen der Ortsgemeinde Rinnthal ist seit dem 31.12.2008 abgelaufen.

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

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

3.6 Beschreibung der baulichen Anlagen

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

Auf dem Grundstück Flurstück Nr. 4749 in der Gemarkung Rinnthal ist ein Wohnhaus mit Garage errichtet.

**Das Objekt konnte größtenteils besichtigt werden.
Nicht zugänglich waren 3 Zimmer und das Bad im Dachgeschoss.**

3.6.1 Wohnhaus

Das Gebäude ist ein massiv errichtetes, 1 1/2-geschossiges Wohnhaus mit Satteldach.

Baujahr / Modernisierungen

Das Wohnhaus wurde ca. 1990 fertiggestellt.

Modernisierungsarbeiten wurden nach der Errichtung keine wesentlichen durchgeführt.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor, das Objekt wird eigengenutzt.

Gemäß Baubeschreibung und Planunterlagen weisen die Porotonstein-Außenwände eine Mauerwerkstärke von 30 cm auf, eine zusätzliche Außenwanddämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind aus dem Baujahr, Zweifach-Isolierverglasung.

Zur Dachdämmung liegen mir keine Informationen vor.

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung, Herstelljahr 1989.

Geschosse / Nutzung

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

Das Untergeschoss ist talseitig freistehend und für die Nutzung einer Einliegerwohnung vorbereitet, hangseitig sind Kellerräume vorhanden.

Das Gebäude wurde zu Wohnzwecken genehmigt.

Konstruktive Merkmale

Das Gebäude verfügt über ein Satteldach mit zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion und Ziegeleindeckung.

Die vorgehängten Regenrinnen und Fallrohre sind aus Zinkblech.

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

Die Gründung des Gebäudes besteht der Baubeschreibung nach aus Streifenfundamenten.

Die Außen- und Innenwände sind mit Poroton- und Hochlochziegeln gemauert. Die Mauerwerksstärke der Außenwände beträgt den Planunterlagen nach 30 cm.

Die nicht tragenden Innenwände sind als Trockenbauwände mit Gipskartonbekleidung erstellt.

Die Decke über dem Untergeschoss ist eine Ziegelhohlkörperdecke, die Erdgeschossdecke ist eine Holzbalkendecke.

Hauseingang

Der Zugang zum Objekt erfolgt von der Ostseite und ist befestigt mit Betonpflastersteinen.

Das Eingangsniveau liegt auf dem Zugangsniveau.

Der Hauseingang ist überdacht von dem Dachüberstand der Garage.

Die Klingel und der Briefkasten befinden sich neben der Eingangstür.

Die Hauseingangstür ist aus Holz, Holzrahmentür mit Lichtausschnitten und Verriegelungen im Falzbereich.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Zähler- und Hausanschlussicherung befinden sich im Flur im Untergeschoss. Zusätzliche Unterverteilung mit Sicherungsautomaten im EG. Standardausführung unter Putz.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung vorhanden. Warm- und Kaltwasseranschluss in Küche und Bad. Waschmaschinenanschluss im Bad im EG. Außenwasseranschluss. Anschlüsse sind im UG im Bereich der angedachten Einliegerwohnung ebenfalls vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Wärmeversorgung und Warmwasserbereitung mit Öl-Zentralheizung aus dem Baujahr (Hersteller Wolf, Wärmeleistungsbereich 20-25 kW, Herstelljahr 1989), Warmwasserspeicher mit 200 Liter Inhalt. Raumwärmeverteilung über Kompakt-Flachheizkörper. Neben der Zentralheizung ist ein Ofen für feste Brennstoffe im Esszimmer im EG vorhanden.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile: Terrasse.

Besondere Einrichtungen: Satellitenschüssel.

Grundriss/Raumaufteilung

Die nachfolgenden Angaben zur Raumaufteilung sind den in der Anlage beigegeführten Grundrissen entnommen.

Untergeschoss (UG): Eingangsbereich, Waschküche/Trockenraum, Hobbyraum, Vorratsraum, Heizraum, Flur. Die Waschküche und der Hobbyraum im Untergeschoss auf der freiliegenden Talseite haben Wohnraumpotential. Bei der Besichtigung wurde dieser Bereich als geplante Einliegerwohnung vorgestellt und es ist ein Badbereich abgeteilt, Anschlüsse sind gemäß Miteigentümerin vorhanden.

Erdgeschoss (EG): 3 Zimmer, Küche mit Speisekammer, Bad, Flur, Terrasse.

Dachgeschoss (DG): 4 Zimmer, Bad, Flur.

Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge: Fliesen im UG, Holzdielen im EG und DG, Korkboden in Küche und Esszimmer

Wandbekleidung: verputzt und gestrichen,
Fliesenspiegel in Küche im Bereich der Arbeitsplatte

Deckenbekleidung: Holzbalkendecke im EG sichtbar,

	Decken- und Dachschrägen im DG mit Profilholzbekleidung
Fenster:	Dreh- und Dreh-Kipp-Fenster aus Holz mit Isolierverglasung aus dem Baujahr, Dachflächenfenster aus Holz, Außenfensterbänke Ziegelsteine, Innenfensterbänke gefliest, Rollladen nicht vorhanden
Türen:	Zimmertüren Rahmentüren mit Futter und Bekleidung aus Vollholz
Treppe:	Holz-Wangentreppe mit Trittstufen aus Holz
Sanitärräume:	<u>Ausstattung Bad UG</u> Das Bad ist nicht fertiggestellt. Bodenfliesen und Anschlüsse sind vorhanden, Wandflächen sind nicht gefliest oder fertig verputzt, Sanitärgegenstände sind nicht vorhanden. <u>Ausstattung Bad EG</u> Bodenfliesen, Wände im Bereich der Sanitärgegenstände ca. 1,20/1,40 m hoch gefliest Dusche mit Duschwanne und Duschvorwand, Einstiegshöhe > 30 cm, Tiefspül-WC wandhängend, Handwaschbecken, Handtuchheizkörper, Waschmaschinenanschluss. <u>Ausstattung Bad DG</u> Der Zugang zum Bad war vollgestellt, das Bad konnte nicht betreten werden, durch einen Türspalt konnten zwei Fotos gemacht werden. Bodenfliesen und Wandfliesen, die Wandbekleidung im Übergangsbereich von Kniestock-Dachschräge ist freigelegt, Rohrleitungen sichtbar. In der Giebelwand befindet sich eine weitere Öffnung mit freigelegten Rohrleitungen, ebenso im Duschbereich. WC demontiert, Waschbecken, Badewanne, Dusche mit Duschwanne
Kellerräume:	Heizraum mit Fliesenbelag, Vorratskeller mit Ziegelsteinen ausgelegt
Terrasse:	Zugang auf Terrasse von Wohnzimmer und Bad, mit rötlichen Betonsteinen befestigt, nicht überdacht

3.6.2 Garage

Auf der Ostseite im Bauwich in Massivbauweise errichtet.

Rolltor mit elektrischem Antrieb.

Bodenbelag Beton, Wandflächen verputzt.

Asymmetrisches Satteldach.

Tankstutzen befindet sich in der Garage.

Über der Garage befindet sich ein offener Abstellraum für Gartengeräte oder vergleichbares, Zugang von der Gebäuderückseite.

3.6.3 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasser), Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Befestigte Flächen. Einfriedung. Gartenanlage und Pflanzungen.

3.6.4 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem überwiegend gepflegten Zustand.

Instandhaltungsbedarf ist vorhanden.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes entsprechen dem Zeitpunkt der Genehmigung im Jahre 1990.

Die Gartenanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in Teilen in einem ungepflegten Zustand.

Wertrelevante augenscheinliche Baumängel und Bauschäden oder sonstige Besonderheiten (Instandsetzungsstau) wurden bei der Außenbesichtigung folgende festgestellt oder mitgeteilt:

- Fehlendes Fallrohr vor der Garage
- Der Farbanstrich der Fenster auf der Wetterseite ist zu erneuern
- Gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung ist das Wasser im Bad im DG nach einem Wasserschaden vor einigen Jahren abgestellt. Das Bad hat Instandsetzungsbedarf und wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht genutzt. Der Zugang zum Bad war bei der Ortsbesichtigung zugestellt, das Bad konnte nicht besichtigt werden, es wurden Fotos durch den Türspalt gemacht.

Hinweise auf Hausschwamm liegen nicht vor

3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF): Gemäß der vorliegenden Planunterlagen beträgt die, in Anlehnung an ImmoWertV 2021 ermittelte, für das Sachwertverfahren relevante Bruttogrundfläche des Wohnhauses rd. 326 m² (UG, EG, DG) und für die Garage 43 m² (UG, EG).

Wohnfläche (WF): Es liegt eine aus der Bauakte bereitgestellte Wohnflächenberechnung vor, die nachfolgend um die Terrassenfläche (anteilige Berücksichtigung) ergänzt aufgeführt ist.

Wohnhaus		
Erdgeschoss	Treppenflur	2,45 m ²
	Diele	8,68 m ²
	Bad	9,49 m ²
	Arbeiten	14,71 m ²
	Wohnen	18,53 m ²
	Essen	14,70 m ²
	Küche	9,89 m ²
	Speisekammer	3,04 m ²
	Terrasse (ca. ¼-Anteil)	7,50 m ²
	Summe EG	88,99 m ²
Dachgeschoss	Treppenflur	2,45 m ²
	Diele	7,88 m ²
	Bad	6,66 m ²
	Zimmer 1	12,81 m ²
	Zimmer 2	18,53 m ²
	Zimmer 3	
	Zimmer 4	11,58 m ²
	Summe DG	72,40 m ²
Summe EG + DG		161,39 m ²
Summe gerundet		161,00 m²

Nutzfläche (NF):

Es liegt eine aus der Bauakte bereitgestellte Nutzflächenberechnung vor, demnach hat der Hobbyraum eine Nutzfläche von 15,3 m² und die Waschküche von 32,3 m², zusammen rd. 48 m².

Hobbyraum und Waschküche sind zur Talseite freiliegend und ausreichend belichtet, gemäß Angaben bei der Ortsbesichtigung ist eine Nutzung als Einliegerwohnung baulich vorbereitet und es ist ein separater Zugang auf der Südseite vorhanden.

Plausibilitätskontrolle Wohnfläche				
Ebene	Nutzung	BGF [m²]	Mietfläche [m²]	Ausbaufaktor
EG	Wohnen	108,7	81,49	75,0 %
DG	Wohnen	108,7	72,40	66,6 %
Summe		217,4	153,89	70,8 %

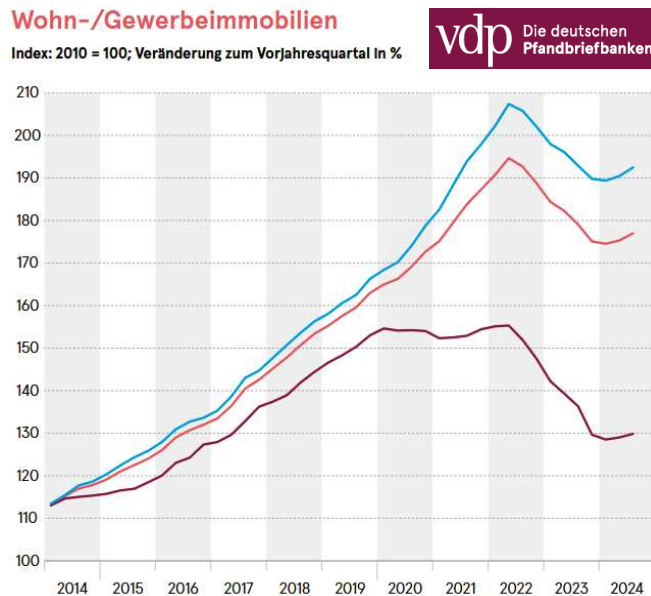
Der Wohnflächenanteil an den zugehörigen Bruttogrundflächen entsprechen einem für das Baujahr und die Bauweise angemessenen Ausbaufaktor.

Für die Plausibilitätskontrolle wurde nur die innenliegende Fläche und der entsprechende Anteil der Bruttogrundfläche herangezogen. Für die Plausibilisierung der Fläche ist somit die in der Wohnflächenberechnung anteilig berücksichtigte Terrassenfläche nicht enthalten.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

In der nachfolgenden Abbildung ist die allgemeine Entwicklung der Immobilienpreise mit der Zeitreihe des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken dargestellt. Demnach haben sich die Immobilienpreise in der Zeit von 2003 im Mittel ungefähr verdoppelt. Die rote Linie stellt die Entwicklung des Gesamtmarkts dar, die blaue Linie von Wohnimmobilien und die lila Linie die Gewerbeimmobilien.



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

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



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Ein- und Zweifamilienhäuser veröffentlicht. Seit Juli 2022 haben sich die Kaufpreise bis Mitte 2024 um durchschnittlich rd. 10 % verringert.

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

IVD-Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Edenkoben, Landau und Pirmasens. Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für freistehende Einfamilienhäuser aus und unterscheidet zwischen einfachen, mittleren und guten Wohnwerten.

Gemeinde	Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
Freistehende Einfamilienhäuser zum Kauf - Bestand			
Edenkoben	240.000 €	310.000 €	420.000 €
Landau	305.000 €	345.000 €	410.000 €
Pirmasens	110.000 €	185.000 €	290.000 €
<p>Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung und einer Wohnfläche von ca. 100 m². Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m², Zentralheizung, Bad und WC. Gute Wohnwerte stehen für EFH in guter Lage (keine Prestige-Wohngegend) mit guter Ausstattung und Bausubstanz, Bad, WC, Gäste-WC, Zentralheizung und einer Wohnfläche von ca. 150 m².</p>			

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

4.2 Wertermittlungsverfahren

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

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

Die drei normierten Verfahren sind

das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021),
das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und
das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

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

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

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

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

4.3 Verfahrenswahl und Vorgehensweise

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

Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Üblicherweise werden Einfamilienhäuser bei vorherrschender Eigennutzung nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet. Dies ist auch im vorliegenden Fall zutreffend.

Zur Einschätzung der Marktverhältnisse in Rinnthal wird die Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinpfalz angefragt und die zur Verfügung gestellten Kaufpreise werden zur Kontrolle der Marktanpassungsfaktoren aus dem Landesgrundstücksmarktbericht 2023 ausgewertet.

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

Die talseitigen Räumlichkeiten im Untergeschoss, in den Planunterlagen als Hobbyraum und Waschküche bezeichnet, werden in der Wertermittlung zunächst als genehmigungsfähig und ausgebaut unterstellt; gemäß Bebauungsplan sind je Wohnhaus zwei Wohneinheiten zulässig. Für die Einholung einer Genehmigung und Fertigstellung wird dann als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ein wertrelevanter Wertansatz berücksichtigt.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

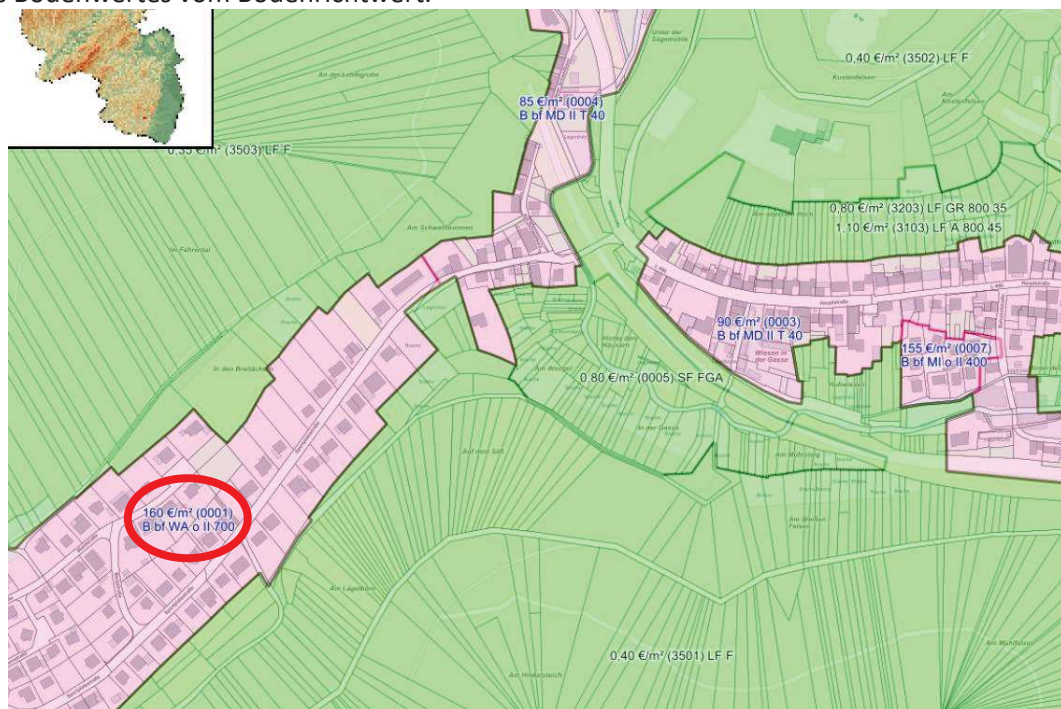
Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichsverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichsverfahren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

4.4.2 Bodenrichtwert

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

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

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



Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 160,00 €/m², Gemarkung Rinnthal, Bodenrichtwertzone 0001, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	WA, Allgemeines Wohngebiet
Bauweise:	offene, II-geschossige Bauweise
Grundstücksgröße:	700 m ²

Sonstige Bodenrichtwerte in Rinnthal sind in nachfolgender Höhe ausgewiesen:

WA-Gebiete: 80 €/m², MD-Gebiete: 85 – 90 €/m², MI-Gebiet: 155 €/m².

4.4.3 Bodenwertentwicklung

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

Der im LGMB2023 veröffentlichte Bodenpreisindex weist für den Landkreis Südliche Weinstraße für die Jahre 2014 bis 2022 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 4,5 % und 10,8 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 59 %. Der Bodenpreisindex gibt die durchschnittliche Entwicklung im Landkreis wieder, je nach Lage kann die tatsächliche Entwicklung davon nach oben oder unten abweichen.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone im Zeitraum 2014 bis 2022 um rd. 50 % nach oben entwickelt, von 2020 auf 2022 wurde der Bodenrichtwert um rd. 8 % und von 2022 auf 2024 um weitere rd. 18,5 % angehoben.

Aufgrund des bis zum Wertermittlungsstichtag stagnierenden Grundstücksmarkts wird keine Anpassung vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0 x	160,00 €/m ²	=	160,00 €/m ²
angepasster BRW			rd.	160,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

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

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

Lage: Das Grundstück weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Lage auf.

Größe: Eine Größenanpassung ist nicht erforderlich.

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

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW (vgl. Kap. 4.4.3)	=	160,00 €/m²
---	---	-------------------------------

Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts

Anpassungen	0 % von	160,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
angepasster BRW				160,00 €/m ²
				rd. 160,00 €/m²

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert	160,00 €/m ²	x 688 m ²	=	110.080,00 €
				rd. 110.000,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme Bodenwert mit **rd. 110.000,00 €** ermittelt.

4.5 Sachwertermittlung

4.5.1 Allgemeines

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

Die Ermittlung des vorläufigen Sachwertes der baulichen Anlagen geschieht auf Basis einer Flächenein-
heit, der Bruttogrundfläche (BGF), die mit einem an Gebäudeart und -standard orientierten Kosten-
kennwert der NHK 2010 multipliziert wird. Das Alter der baulichen Anlagen wirkt sich wertmindernd aus
und wird mit Hilfe der Alterswertminderung von den Herstellungskosten in Abzug gebracht. Der so er-
mittelte Zeitwert der baulichen Anlagen, der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen und
der Bodenwert ergeben den vorläufigen Sachwert, der mit einem objektspezifisch angepassten Sach-
wertfaktor an die Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt anzupassen ist (marktangepasster vor-
läufiger Sachwert) und durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grund-
stücksmerkmale zum Sachwert führt.

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

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Sachwertberechnung

Bezugseinheit

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

Wohnhaus (UG, EG, DG)	rd. 326 m²
Garage (zwei Nutzebenen)	rd. 43 m² *

* Die Nutzebenen des Garagengebäudes unterscheiden sich von der Wertigkeit, für den Geräte-
Abstellraum im Erdgeschoss (Dachebene) erfolgt daher eine 50 %-Anrechnung der vorhandenen BGF,
somit kommen in der Sachwertberechnung 32 m² der BGF zum Ansatz.

Gebäudeart

Das Wohnhaus ist ein unterkellertes freistehendes Einfamilienhaus, hat ein teilausgebautes Unterge-
schoss, Erdgeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Gemäß Anlage 4 ImmoWertV2021 entspricht das Gebäude weitgehend den nachfolgenden Gebäudety-
pen:

Gebäudetyp 1.01 (Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss ausgebaut) und

Gebäudetyp 1.31 (Erd-, Obergeschoss, nicht unterkellert, Dachgeschoss ausgebaut).

Gebäudestandard

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

Die Standardstufe wird wie nachfolgend aufgeführt ermittelt und mit gerundet 2,7 hergeleitet, die Stan-
dardstufe entspricht einem noch mittleren (zeitgemäßen) Gebäudestandard.

Für die Einordnung in die Standardstufe ist Folgendes maßgeblich:

- Die Außenwände sind einschalig gemauert (Porotonsteine), kein zeitgemäßer Wärmeschutz vorhanden
- Tondachziegel, Dachdämmung (vor 1995), Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
- Zweifachverglasung (vor 1995), keine Rollläden, Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz
- massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände mit Dämmmaterial gefüllte Ständekonstrukti-
onen, Holztüren und -zargen
- Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz, Holz-Treppenanlage in mittlerer Ausführung
- Überwiegend Bodenbeläge besserer Art und Ausführung
- 1 Bad mit Dusche und Badewanne, 1 Bad mit Dusche, Wand- und Bodenfliesen

- Wärmeversorgung über Öl-Zentralheizung (Niedertemperatur)
- zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank nach 1985, Unterverteilung mit Kipp-sicherungen

Standardmerkmale	Standardstufe					Wägungsanteil [%]	€/m ² BGF, Typ	
	1	2	3	4	5		1.01	1.31
Außenwände		0,5	0,5			23%	179,40	197,80
Dächer		0,5	0,5			15%	117,00	129,00
Außentüren und Fenster		1,0				11%	79,75	88,00
Innenwände und Türen			1,0			11%	91,85	101,20
Deckenkonstruktionen und Treppen			1,0			11%	91,85	101,20
Fußböden			1,0			5%	41,75	46,00
Sanitäreinrichtungen			1,0			9%	75,15	82,80
Heizung			1,0			9%	75,15	82,80
Sonstige technische Ausstattung			1,0			6%	50,10	55,20
Summe der Anteile						100%		
Gewichtete Standardstufe gerundet						2,70		
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260	€/m ² BGF	802,00	
Kostenkennwerte der Gebäudeart 1.31	720	800	920	1.105	1.385			884,00
Gewichteter Kostenkennwert gerundet							rd. 802,00	884,00

Kostenkennwerte, Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

Unter Berücksichtigung von Korrekturfaktoren lassen sich folgende angepasste Normalherstellungskosten ermitteln:

Gebäude	NHK 2010	Korrekturfaktor	Korrigierte NHK 2010
Wohnhaus	851 €/m ² BGF ¹⁾	1,00	rd. 851 €/m ² BGF
Garage	365 €/m ² BGF	1,00	rd. 365 €/m ² BGF

- ¹⁾ Der Kostenkennwert ermittelt sich aus der Mischkalkulation der Kostenkennwerte für die Gebäudearten 1.01 und 1.31, der Anteil an Typ 1.01 beträgt rd. 40 %, der Anteil an Typ 1.31 beträgt rd. 60 %, $(0,40 \times 802,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) + (0,60 \times 884,00 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}) = \text{rd. } 851 \text{ €/m}^2 \text{ BGF}$.

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

Baupreisindex

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

Das Statistische Bundesamt veröffentlicht den Baupreisindex für Wohngebäude zur Basis 2015 = 100 an. Durch Umbasierung des amtlichen Index wurde der Baupreisindex zum Basisjahr 2010 = 100 (passend zu den NHK 2010) für das III. Quartal 2024 mit 184,0 ermittelt.

(Baukosten-)Regionalfaktor

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

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

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

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

Die Außenanlagen und sonstigen Anlagen werden pauschal mit 5 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung angibt.

Gemäß Anlage 1 der ImmoWertV 2021 und des Modells des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz ist die anzunehmende GND für Wohnhäuser mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

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

Das Wohnhaus wurde ca. im Jahre 1990 errichtet.

Für das Wohnhaus wird zum Wertermittlungsstichtag die RND als Differenz aus Gebäudealter und GND abgeleitet, die RND berechnet sich somit zum Wertermittlungsstichtag im Jahr 2024 zu [80 Jahre – (2024 – 1990) =] 46 Jahre. Als marktgerechter (modellkonformer) Ansatz erfolgt die Festlegung der RND mit 46 Jahren.

Alterswertminderung

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

Die lineare Alterswertminderung für das Wohnhaus ergibt sich aus dem Verhältnis von wertrelevantem Gebäudealter (80 Jahre GND - 46 Jahre RND = 34 Jahre) und GND der baulichen Anlagen.

Die Alterswertminderung beträgt zum Stichtag bei 46 Jahren RND und 80 Jahren GND rd. 42,50 %.

Besondere Bauteile

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

Als besondere Bauteile sind folgende Elemente vorhanden: Terrassenbefestigung. Insgesamt wird ein Zeitwert von 2.500,00 € angesetzt.

Besondere Einrichtungen

Besondere Einrichtungen, wie z.B. Einbauschränke, Einbauküche, Klimaanlage, zusätzlicher Ofen können separat angesetzt werden, wenn die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt solche Einrichtungen berücksichtigen. Die Satellitenschüssel bleibt ohne gesonderten Wertansatz.

Marktanpassung / Sachwertfaktor

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

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

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

Der Sachwertfaktor (SWF) für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist in Abhängigkeit von vorläufigem Sachwert, Bodenwertniveau, Marktsegment und Vertragsdatum (WES) veröffentlicht.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 2 (Rinnthal ist gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses dem Marktsegment Nr. 2 zugeordnet) ein durchschnittlicher Sachwertfaktor von rd. 1,04 gemäß LGMB 2023 ermittelt.

Die im April 2023 auf den Stichtag 01.01.2022 veröffentlichten Sachwertfaktoren stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,13 dar, das angepasste Bestimmtheitsmaß beträgt 0,32. Geringe Bestimmtheitsmaße (R^2) sind Ausdruck der Heterogenität der ausgewerteten Daten. Punktwolken, aus denen die Verteilung der ausgewerteten Kauffälle hervorgeht, werden im LGMB 2023 nicht veröffentlicht. Die Standardabweichung erfasst jedoch nur ca. 68 % der ausgewerteten Kauffälle.

Der Obere Gutachterausschuss hat eine Zwischenauswertung bezogen auf den Stichtag 01.01.2023 veröffentlicht und empfiehlt zu den im Landesgrundstückmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren durchschnittlich einen Abschlag (- 0,05 für das Marktsegment 2).

Die Anwendung des Sachwertfaktors gemäß LGMB 2023 und der Zwischenauswertung des Oberen Gutachterausschusses zum Stichtag 01.01.2023 zu den im Landesgrundstückmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren (- 0,05 für das Marktsegment 2) mit $(1,04 - 0,05 =) 0,99$ würde im aktuellen Fall einem auf die (anrechenbare) Wohn- und Nutzfläche bezogenen Preis von rd. 2.076 €/m² entsprechen.

Die Marktanpassung im Sachwertverfahren basiert auf einer gleichbleibenden Preisentwicklung am Immobilienmarkt, kann jedoch derzeitige Volatilitäten nicht abbilden. Am Markt wird teilweise ein Rückgang der Immobilienpreise beobachtet. Die rückläufige Immobilienpreisentwicklung kann mithilfe des durch das Statistische Bundesamt ermittelten Häuserpreisindexes bestätigt werden, die durchschnittliche Entwicklung in ländlichen Kreisen mit Verdichtungsansätzen beträgt hierbei für den Zeitraum IV. Quartal 2022 bis I. Quartal 2024 rd. - 10 %. Durch Makler in der Vorderpfalz werden die realisierbaren Kaufpreise im Verhältnis zum Höchststand der Immobilienpreise im Jahre 2021 mit -20 % bis - 40 % beziffert, wobei der obere Rahmen für bezugsfertige Objekte und der untere Rahmen für sanierungsbedürftige Objekte genannt wird.

Zur besseren Einschätzung der Marktgegebenheiten in Rinnthal wurde die Kaufpreissammlung des Katasteramts Rheinpfalz angefragt. Für den Zeitraum 2022 – 10/2024 sind keine Kauffälle aus der gleichen Bodenrichtwertzone registriert, der letzte Kauffall ist aus dem Jahre 2017. Daher wurden Kauffälle aus dem MD-Gebiet (Dorfgebiet) von Rinnthal und aus WA-Gebieten (Allgemeines Wohngebiet) in Wernersberg, welches ein vergleichbares Bodenwertniveau aufweist, für den Zeitraum 05/2022 – 10/2024 zur Verfügung gestellt. Die Kaufpreise bewegen sich in einer Spanne von 80.000 - 355.000 €, die Bodenwertanteile liegen in einer Spanne von 14 – 86 %. Nach überschlägig ermittelten Wohnflächen wurde eine m²-bezogene Spanne von 605 – 2.190 €/m² Wohnfläche und einem Median von rd. 1.560 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Objekte weisen im Vergleich zum Bewertungsobjekt ältere Baujahre auf.

Der objektspezifische Sachwertfaktor wird nach Auswertung der vorliegenden Daten und sorgfältiger Abwägung der spezifischen Objektbesonderheiten abweichend zu den obigen Auswertungen mit 0,94 angewendet, dies entspricht einem Abschlag von 6 % auf den vorläufigen Sachwert und einem Quadratmeterpreis von rd. 1.970 €/m².

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

4.5.3 Sachwertberechnung

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

Bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		
Objektspezifischer Kostenkennwert	851,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (III. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	184,0 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		1.565,84 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	326 m ²	
= Herstellungskosten		510.463,84 €
./. abzgl. Alterswertminderung	42,50 %	216.947,13 €
+ Besondere Bauteile		2.500,00 €
+ Besondere Einrichtungen		- €
= Zeitwert Wohnhaus		296.016,71 €
Zeitwert Garage		
Objektspezifischer Kostenkennwert	365,00 €/m ² BGF	
x Regionalfaktor		1,0
x Baupreisindex (III. Quartal 2024, Basis 2010 = 100) / 100	184,0 / 100	
= Indexierter objektspezifischer Kostenkennwert		671,60 €/m ² BGF
x Bruttogrundfläche	32 m ²	
= Herstellungskosten		21.491,20 €
./. abzgl. Alterswertminderung	42,50 %	9.133,76 €
= Zeitwert Garage		12.357,44 €
Zeitwert bauliche Anlagen		
Zeitwert Wohnhaus		296.016,71 €
+ Zeitwert Garage		12.357,44 €
= Summe Zeitwert baulichen Anlagen		308.374,15 €
Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		
Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	5 % von 308.374,15 €	15.418,71 €
Vorläufiger Sachwert		
Zeitwert der baulichen Anlagen		308.374,15 €
+ Zeitwert bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen		15.418,71 €
+ Bodenwert		110.000,00 €
= vorläufiger Sachwert		433.792,86 €
Marktanpassung		
vorläufiger Sachwert		433.792,86 €
x Sachwertfaktor	0,940	
= vorläufiger Sachwert nach Marktanpassung		407.765,29 €
Vergleichskennziffern		
vorläufiger Sachwert je m ² Wohnfläche		rd. 1.951 €/m ² WF

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Allgemeines

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

4.6.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

Das Wohnhaus war zum Wertermittlungsstichtag eigengenutzt.

Marktüblich erzielbare Miete

Rinnthal verfügt nicht über einen eigenen gemeindeeigenen Mietspiegel, liegt aber im Bereich des Mietspiegels für den Bereich der Südpfalz, der zuletzt 2022 fortgeschrieben wurde. Für die Baualtersklasse 1980 - 1994, eine mittlere Bauweise und eine Wohnungsflächengröße größer 90 m² ist eine ortsübliche Miete von rd. 6,50 €/m² (Stand 09/2022) abzulesen, für Wohnungen bis 50 m² rd. 6,80 €/m². Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die durchschnittlich gezahlte Miete in einer Gemeinde, bei der Marktmiete handelt es sich um die Miete, die bei einer Neuvermietung zu erzielen ist.

Der IVD-Preisspiegel 2024 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist für umliegende vergleichbare Gemeinden keine Wohnungsmieten aus.

Auf der Immobilienplattform ImmoScout24 sind zum Ausarbeitungszeitpunkt keine Mietangebote für Wohnhäuser inseriert, 2 neuwertige Wohnungen werden für 7,50 €/m² angeboten.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf den Stichtag 01.01.2022 wird vom Gutachterausschuss für das Marktsegment 2 (Rinnthal ist gemäß Auskunft des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz dem Marktsegment 2 zugeordnet) bei einem Ø-Bodenwertniveau von 75 €/m² eine (marktübliche) Miete von rd. 6,00 €/m² (bei einer Objektgröße von 150 m² Wohnfläche) zu Grunde gelegt. Bei der Zwischenauswertung auf den Stichtag 01.01.2023, die gemeinsam für die Marktsegmente 1-3 durchgeführt wurde, wird bei einem Ø-Bodenwertniveau von 99 €/m² eine (marktübliche) Miete von rd. 7,40 €/m² (bei einer Objektgröße von 150 m² Wohnfläche) herangezogen.

Unter Berücksichtigung der Objektgröße, der Ortslage, der Lage, einem (zunächst) schadenfreien Zustand und schadenfreier Ausstattung und der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung wird der Ertragswertermittlung ein erzielbarer Ertrag von 7,00 €/m² für die Flächen im EG und DG zu Grunde gelegt und für die geplante Einliegerwohnung 7,50 €/m².

Für die Garage werden 40,00 € angesetzt.

Dies entspricht einem Mietansatz von rd. 1.530 €.

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

Wohn-/Nutzfläche

Die Wohn-/Nutzfläche wurde mit insgesamt 209 m² inkl. anteiliger Terrassenfläche (= 161 m² im EG und DG und 48 m² im UG) ermittelt (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

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

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

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 27 in Kap. 4.6.3 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Erläuterungen und Herleitung vgl. Kap. 4.5.2.

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

Die Restnutzungsdauer (RND) für das Wohnhaus wurde mit 46 Jahren abgeleitet.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV 2021)

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

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

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz ermittelt Liegenschaftszinssätze für bebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Abhängigkeit von Wohnfläche, relativer Restnutzungsdauer und Wertermittlungstichtag.

Im vorliegenden Fall wird für das Marktsegment Nr. 2 (Rinnthal ist dem Marktsegment Nr. 2 zugeordnet) auf den Stichtag 01.01.2022 ein LSZ von rd. 2,34 für EZFH ermittelt. Die LSZ stellen die Mittelwerte einer Schätzfunktion mit einer Standardabweichung von +/- 0,63 im Marktsegment 2 dar. Die Ergebnisse sind gemäß Hinweis des Gutachterausschusses in sinnvoller Größenordnung zu runden.

Der objektspezifische LSZ wird unter Berücksichtigung der Auswertungen des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz zum Stichtag 01.01.2022 und der Zwischenauswertung zum Stichtag 01.01.2023, der spezifischen Objekteigenschaften, der zwischenzeitlich stagnierenden bis rückläufigen Immobilienpreisentwicklung an den regionalen Teilmarkt angepasst.

Der Ansatz erfolgt innerhalb der Standardabweichungen mit 2,70 %.

Barwertfaktor

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 46 Jahren RND und einem Liegenschaftszinssatz von 2,7 % 26,163.

Marktanpassung

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

4.6.3 Ertragswertberechnung

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

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnen EG, DG	161 m ²	7,00 €	1.127,00 €	13.524,00 €
Wohnen UG	48 m ²	7,50 €	360,00 €	4.320,00 €
Garage	1 Stk.	40,00 €	40,00 €	480,00 €
Summe	209 m² / 1 Stk.		1.527,00 €	18.324,00 €

Jahresrohertrag **18.324,00 €**

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	2 Einheiten	x	351,00 €	=	702,00 €	
Verwaltungskosten Garage	1 Einheit	x	46,00 €	=	46,00 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	209 m ²	x	13,80 €/m ²	=	2.884,20 €	
Instandhaltungskosten Garage	1 Einheit	x	104,00 €	=	104,00 €	
Mietausfallwagnis	2 %	von	18.324,00 €	=	366,48 €	4.102,68 ¹⁾

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag **14.221,26 €**

./. Verzinsung des Bodenwertes **2.970,00 €**
 2,70 % von 110.000,00 €

Reinertrag Gebäude **11.251,26 €**

Restnutzungsdauer, gewichtet	46 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,70 %
x Barwertfaktor	26,163

Ertragswert der baulichen Anlagen **294.366,72 €**

+ Bodenwert 110.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert **404.366,72 €**

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohn-/Nutzfläche	rd. 1.935 €/m ² WF/NF
Rohertragsvervielfältiger	22,07
Reinertragsvervielfältiger	28,43

¹⁾ Ansatz auf 22,4 % gerundet.

4.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
<p><u>Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten</u></p> <p>Die in Kap. 3.6.4 aufgeführten Punkte werden insgesamt mit einem wertrelevanten Abschlag von rd. -25.000,00 € berücksichtigt. Hierbei handelt es sich um Schätzungen unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer des Gebäudes, d.h. es wird ein Ansatz gewählt, der die Kosten in einem Umfang berücksichtigt, dass keine Auswirkung auf den Ansatz der Restnutzungsdauer erfolgt.</p> <p>In dem Ansatz finden sich u.a. das fehlende Fallrohr vor der Garage, der erneuerungsbedürftige Farbanstrich der Fenster auf der Wetterseite, der gemäß Mitteilung bei der Ortsbesichtigung im Bad im DG nach einem Wasserschaden vorhandene Instandsetzungsbedarf und die Genehmigungskosten und Fertigstellungsarbeiten im Bereich der geplanten Einliegerwohnung im UG wieder.</p> <p>Sonstige, bei der Ortsbesichtigung bekanntgemachte, Besonderheiten sind mit dem Ansatz der Restnutzungsdauer berücksichtigt.</p> <p>In der Summe handelt es sich hierbei um Besonderheiten, die auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise mit Abschlägen bemessen werden. Die Höhe des Abschlags wird auf der Grundlage von Baukostenansätzen aus Schmitz/Krings u.a. geschätzt.</p> <p>Als wertrelevanter Abschlag verbleiben somit rd. - 25.000,00 €, die als Abschlag auf die vorläufig ermittelten Verfahrenswerte angewendet werden.</p>	- 25.000,00 €
<p><u>Eintragung in Abteilung II, lfd. Nr. 1</u></p> <p>Unter der lfd. Nr. 1 ist eine Auflassungsvormerkung für die Ortsgemeinde Rinnthal wegen eines bedingten und befristeten Wiederkaufsrechts eingetragen. Die Eintragungsurkunde liegt mir nicht vor. Üblicherweise erfolgt eine solche Eintragung beim Kauf unbebauter Grundstücke von der Gemeinde, um eine bauliche Nutzung des Grundstücks innerhalb eines bestimmten Zeitraums sicher zu stellen. Der Kauf des Grundstücks erfolgte im Jahre 1988 und das Grundstück wurde 1989/1990 bebaut. Somit sollte das bedingte und befristete Wiederkaufsrecht hinfällig sein und i.d.R. kann die Löschung der Eintragung je nach Regelung mit Zustimmung der Gemeinde beim Grundbuchamt beantragt werden. Die Eintragung stellt somit keinen wesentlichen Werteeinfluss dar, im Rahmen der sog. Grundbuchbeschmutzung kann die noch vorhandene Eintragung mit einem Abschlag von rd. 500,00 € bewertet werden.</p>	- 500,00 €
Summe	- 25.500,00 €
	rd. - 25.500,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden **insgesamt 25.500,00 €** als Abschlag zu den vorläufigen Verfahrenswerten berücksichtigt.

4.8 Verfahrensergebnisse

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergeben sich aus den vorläufigen Verfahrenswerten die nachfolgenden Verfahrensergebnisse.

	Sachwert	Ertragswert
vorläufiger Verfahrenswerte	407.765,29 €	404.366,72 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	- 25.500,00 €	- 25.500,00 €
Verfahrenswerte	382.265,29 €	378.866,72 €
gerundet	382.000,00 €	379.000,00 €

Die Verfahrenswerte aus dem Sachwertverfahren und dem Ertragswertverfahren weichen um + 2 % (SW/EW) ab. Der zusätzlich ermittelte Ertragswert bestätigt somit hinreichend den Sachwert.

4.9 Verkehrswert

Der Sachwert wurde mit rd. 391.000,00 € ermittelt.

Der zusätzlich ermittelte Ertragswert beträgt rd. 384.000,00 €.

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwert mit gerundet 390.000,00 € abgeleitet.

für das mit einem Einfamilienhaus und Garage bebaute Grundstück

Grundbuch von Rinnthal, Blatt 905, Gemarkung Rinnthal, Flurstück Nr. 4749

Sportplatzstraße 32 in 76857 Rinnthal

zum Wertermittlungsstichtag 06.11.2024

mit rd.

380.000,00 € (dreihundertachtzigtausend Euro)

ermittelt.

Dies entspricht rd. 1.818 €/m² Wohn-/Nutzfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohn- und Nutzfläche von insgesamt 209 m² und eine Grundstücksfläche von rd. 688 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 1.818 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 29 %. Der Verkehrswert ohne boG entspricht ca. dem 22,1-fachen der erzielbaren Erträge (Rohertrag). Diese Angaben/Vergleichsparameter sind für ein Objekt dieser Beschaffenheit, Ausstattung und Lage übliche Werte.

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

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

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

Neustadt an der Weinstraße, den 08.02.2025



Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

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

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



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

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

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

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

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

Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Verlags

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

Schmitz/Krings u.a., Baukosten 2024/25, Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen

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

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

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

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), diverse Jahrgänge