

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

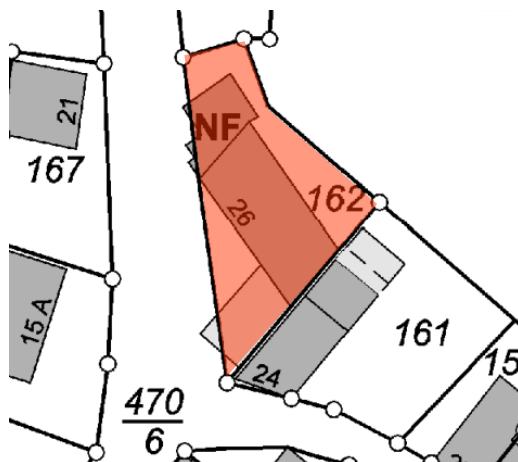
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Pfarrer-Abel-Straße 15
67434 Neustadt/Weinstraße
T. 06321 39 99 0 · F. 06321 39 99 21
info@as-immowert.de

Az.: 24734
Az. Gericht: 1 K 42/24
Datum: 11.12.2025
pdf-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für das **bebaute Grundstück**

Grundbuch von Birkenhördt, Blatt 1240, BV lfd. Nr. 1, Gemarkung Birkenhördt, Flurstück Nr. 162
Rustelstraße 26 in 76889 Birkenhördt



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (VermKV Rheinpfalz)



Straßenansicht (Südwestansicht)

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

Wertermittlungsstichtag: 08.11.2024

Qualitätsstichtag: 08.11.2024

Verkehrswert, unbelastet: **28.000,00 €**

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	4
1.7	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8	Feststellungen für das Gericht.....	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	9
3.6	Beschreibung der baulichen Anlagen	10
3.7	Flächen und technische Daten.....	12
4	VERKEHRSWERTERMITTLUNG	13
4.1	Immobilienmarkt	13
4.2	Wertermittlungsverfahren.....	14
4.3	Verfahrenswahl / Vorgehensweise.....	14
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	18
4.6	Verfahrensergebnis.....	18
4.7	Verkehrswert, unbelastet	19
4.8	Rechte und Belastungen	20
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	21
	ANLAGEN.....	22
	Anlage 1: Makrolage	22
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024.....	23
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks.....	24
	Anlage 4: Fotos.....	25

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus einem mit Einfamilienhaus und Scheune bebauten Grundstück in der Rustelstraße 26 in 76889 Birkenhördt.

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 18.06.2024 mit dem Aktenzeichen 1 K 42/24 im Zwangsversteigerungsverfahren

(Antragsteller),

gegen

(Antragsgegnerin)

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins den Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen.

Bei mehreren Versteigerungsobjekten wird gebeten, für jedes Objekt einen gesonderten Wert zu bestimmen, auch wenn es sich um eine wirtschaftliche Einheit handelt.

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 29 Seiten inkl. 8 Seiten Anlagen.

1.4 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Einladung zur Ortsbesichtigung wurde den Beteiligten mit Schreiben vom 26.10.2024 zugestellt, die Ortsbesichtigung wurde für den 08.11.2024 angekündigt, mit der Bitte um Rückmeldung, ob der Termin wahrgenommen werden kann. In dem Schreiben wurde darauf hingewiesen, dass die Erstellung des Gutachtens nach dem äußeren Eindruck zu erfolgen hat, falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird.

Zum angekündigten Termin war der Antragsteller anwesend.

Die baulichen Anlagen konnten von außen und innen besichtigt werden.

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 08.11.2024, 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 07.10.2024 mit letzter Änderung vom 05.09.2024 vor. Die Katasterangaben im Bestandsverzeichnis stimmen mit dem Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 27.08.2024 überein.

Es wird ein Hinweis auf das Wasserschutzgebiet 404207150 (Zone III) gegeben.

Amtsgericht	Landau Zwst. Bad Bergzabern
Grundbuch	Birkenhördt
Grundbuchblatt	1240
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	<u>lfd. Nr. 1</u> Gemarkung: Birkenhördt, Flurstück Nr.: 162 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Rustelstraße 26 Größe: 310 m ²
Abteilung I: (Eigentümer/in)	XXX
Abteilung II: (Lasten und Beschränkungen)	<u>lfd. Nr. 1</u> Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für XXX, geb. am dd.mm.yyyy. Gemäß Bewilligung vom 04.09.2018 (UR-Nr. 1655/2018, Notar Dr. Bastian Endrulat in Bad Bergzabern; eingetragen am 11.12.2018. <u>lfd. Nr. 2</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Landau in der Pfalz, AZ: 1 K 42/24); eingetragen am 13.05.2024. 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 27.08.2024
- Grundbuchauszug vom 07.10.2024, Grundbuchamt Bad Bergzabern
- Bewilligungsurkunde vom 04.09.2018, Grundbuchamt Bad Bergzabern
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße vom 30.09.2024
- Auskunft bzgl. Bauleitplanung von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern, erteilt am 30.09.2024
- Auskunft über Abgabenzustand von der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern vom 02.10.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster der SGD Süd vom 16.10.2024
- Einsicht Denkmalliste Landkreis Südliche Weinstraße am 27.09.2024
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Katasteramt Rheinpfalz
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 08.11.2024
- Fotodokumentation vom 08.11.2024

1.8 Feststellungen für das Gericht

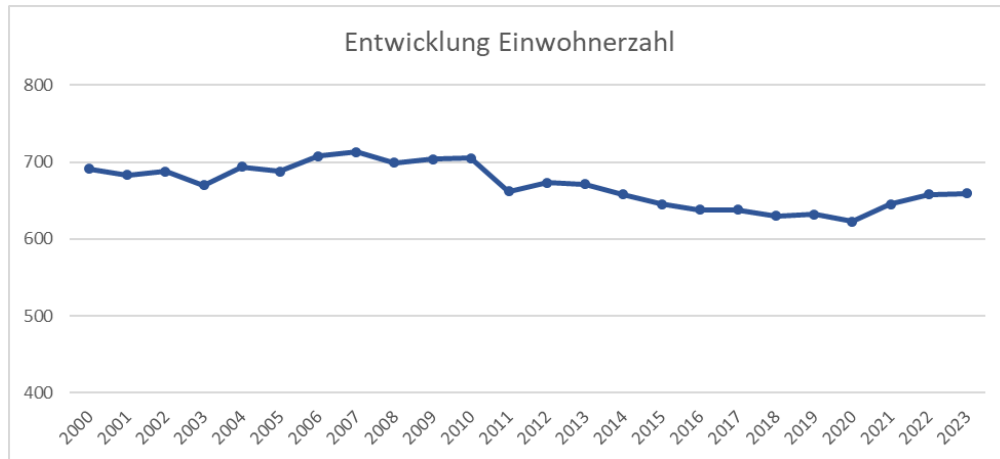
- a) Ob ein Verdacht auf Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten im Sinne von Bodenverunreinigungen besteht nicht (vgl. 3.4.5).
- b) Name und Anschrift des Verwalters mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Es ist kein Verwalter für das Bewertungsobjekt bestellt.
- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
Soweit bekannt keine Wohnpreisbindung.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Ein Gewerbebetrieb ist nicht vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind:
Keine.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Kein Energieausweis vorhanden bzw. nicht zur Verfügung gestellt.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1 Makrolage

Die Gemeinde Birkenhördt befindet sich im Südosten von Rheinland-Pfalz im Landkreis Südliche Weinstraße. Die Gemeinde ist Teil der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern, die sich aus 21 Gemeinden und insgesamt rd. 25.000 Einwohnern zusammensetzt.

Birkenhördt zählt rd. 659 Einwohner (Stand 31.12.2023).



Die Einwohnerzahl hat seit 2013 um rd. 1,8 % abgenommen. Die Altersgruppe ‚65 Jahre und älter‘ ist mit 28,4 % vertreten und liegt damit über den prozentualen Anteilen von Ortsgemeinden gleicher Größenklasse (23,7 %). Laut Landesplanung ist Birkenhördt nicht als zentraler Ort eingestuft.¹

In Birkenhördt sind kleine Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe vorhanden.

Der einzelhandelsrelevante Kaufkraftindex für Birkenhördt beträgt 100,2.²

Die Arbeitslosenquote liegt im Landkreis Südliche Weinstraße mit 4,5 % rd. 0,7 % unter dem rheinland-pfälzischen Landesdurchschnitt und 1,4 % unter dem Bundesdurchschnitt (Stand: November 2024).³

Durch Birkenhördt verläuft die B 427 von Kandel nach Hinterweidenthal, Anbindung an die A 65 besteht über den Autobahnanschluss Kandel-Nord (rd. 25 Fahrminuten entfernt).

Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 150 km zu erreichen.

Birkenhördt verfügt über Anschluss an den Verkehrsverbund Karlsruhe und den Verkehrsverbund Rhein-Neckar. Bad Bergzabern ist mit dem Bus zu erreichen, von dort besteht Anschluss an die Regionalbahn Richtung Winden.

Anschluss an das Fernverkehrsschienennetz gibt es in Karlsruhe und Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

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

³ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2 Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich am nördlichen Ende der Dorfbebauung in einer von der Ortsdurchgangsstraße abzweigenden Seitenstraße.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht überwiegend aus freistehenden Einfamilienwohnhäusern.

Immissionen

Das Bewertungsobjekt liegt entlang der von Süden nach Norden verlaufenden Rustelstraße.

Lärm aus dem Straßenverkehr ist nicht vorhanden.

Sonstige Besonderheiten wurden bei der Ortsbesichtigung keine festgestellt.

Verkehrs- und Geschäftslage

Die Gemeinde Birkenhördt ist an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen, die nächste Bushaltestelle liegt in fußläufiger Entfernung (rd. 250 m). Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in Bad Bergzabern (ca. 6 km entfernt) vorhanden. Eine Kindertagesstätte ist im Ort vorhanden, die nächsten Schulen befinden sich in Bad Bergzabern, Ärzte und Apotheken sind in Bad Bergzabern vorhanden. Die medizinische Versorgung wird durch das Krankenhaus in Bad Bergzabern sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

In Birkenhördt und den umliegenden Ortschaften bieten sich aufgrund der Lage im Pfälzer Wald zahlreiche Freizeitmöglichkeiten im Bereich Wandern.

3 OBJEKTDESCHEIBUNG

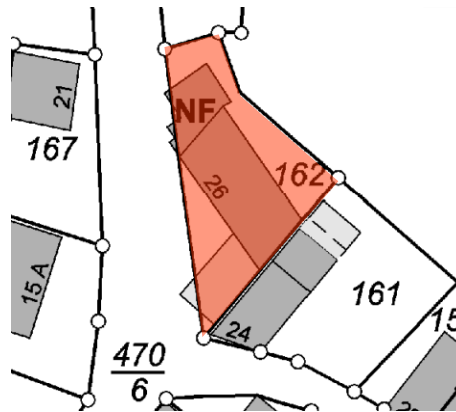
3.1 Grundstücksgestalt und -größe

Das Bewertungsobjekt liegt westlich der Rustelstraße.

Die Grundstücksbreite entlang der Straßenfront beträgt ca. 32 m, die maximale Grundstückstiefe ca. 17 m, Grundstücksgröße 310 m².

Der Zuschnitt ist unregelmäßig).

Mehrer Gebäudeecken überbauen vom gegenständlichen Grundstück auf öffentliche Straßen-/Gehwegflächen.



Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte (Quelle: VermKV RLP)

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

Die Topografie im Bereich des Bewertungsobjekts ist leicht von Süd nach Nord ansteigend.

Die Bewertungsobjekte liegen nicht im Bereich von gesetzlichen Überschwemmungsgebieten oder im Risikobereich überflutungsgefährdeter Gebiete.⁴

3.2 Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Es handelt sich, soweit (augenscheinlich) ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind 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 im Bereich eines Trinkwasserschutzgebiets mit RVO (WSG Birkenhördt, Zone III).⁵

3.3 Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch Blatt 1240 ist im Bestandsverzeichnis kein Herrschvermerk vorhanden.

Im Grundbuch Blatt 1240 sind in Abteilung II des Grundbuchs folgende Eintragungen vorhanden:

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht für XXX).

lfd. Nr. 2: Zwangsversteigerungsvermerk.

Auf das Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht wird in Kap. 4.8 eingegangen.

Dem Zwangsversteigerungsvermerk wird im Rahmen der Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

⁴ Quelle: <https://gda-wasser.rlp-umwelt.de>

⁵ Quelle: <https://wasserportal.rlp-umwelt.de/geoexplorer>

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Weitere sonstige privatrechtliche Rechte oder sonstige Lasten und Beschränkungen sind mir nicht bekannt bzw. wurden mir nicht bekannt gemacht.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Baurechtliche Situation

Der Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern stellt den Bereich des Bewertungsobjekts als Gemischte Baufläche (M) dar.

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeinde Bad Bergzabern liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, eine zeitnahe Überplanung ist demnach auch nicht vorgesehen. Das Grundstück liegt im Innenbereich, bauplanungsrechtlich ist dementsprechend § 34 BauGB anzuwenden, d.h. ein Vorhaben ist zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind mir keine bekannt.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

Es liegen keine Genehmigungsunterlagen aus dem Archiv der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße oder der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern vor.

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 27.09.2024) ist das Bewertungsobjekt nicht aufgeführt.

3.4.4 Baulasten

Von der Kreisverwaltung Südliche Weinstraße liegt eine schriftliche Mitteilung vor, dass im Baulastenverzeichnis in der Gemarkung Birkenhördt für das Flurstück-Nrn. 162 keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Altlasten / Kontamination

Eine schriftliche Auskunft der SGD Süd mit Datum 16.10.2024 liegt vor.

Demnach ist das Grundstück Flurstück Nr. 162 in der Gemarkung Birkenhördt im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Flächen erfasst.

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

3.5 Entwicklungs- und Erschließungszustand

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

Gemäß Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Bad Bergzabern vom 02.10.2024 bestehen für das Anwesen Rustelstraße 26 derzeit keine offenen Forderungen für Erschließungs- und Ausbaubeiträge.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind dem Augenschein nach 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 Anwesen Rustelstraße 26 in Birkenhördt ist ein Wohnhaus und ein Nebengebäude (Scheune) errichtet.

3.6.1 Wohnhaus

Das Wohnhaus ist ein zur Straße teilweise grenzständig errichtetes, nicht unterkellertes, 1-geschossiges Einfamilienwohnhaus.

Baujahr / Modernisierungen

Das Gebäude ist im Ursprung alt, das Baujahr ist mir nicht bekannt. Der jüngste Gebäudeteil ist der nördliche Backsteinanbau.

Modernisierungsarbeiten wurden in den letzten Jahren folgende durchgeführt: keine.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Eine Wärmedämmung der Außenwände und eine Dachdämmung ist nicht vorhanden.

Die Fenster sind zum größten Teil einfachverglast.

Die energetischen Eigenschaften des Objekts entsprechen keinem zeitgemäßen Zustand.

Geschosse / Nutzung

Das Wohnhaus besteht aus Erd- und Obergeschoss und hat ein nicht ausgebautes Dachgeschoss, ein Kellergeschoss ist nicht vorhanden. In den Hang gebaute Teile des Erdgeschosses sind nicht ausgebaut und werden als Keller genutzt.

Zum Ortstermin war das Wohnhaus nicht bewohnt.

Konstruktive Merkmale

Das Wohnhaus ist traufständig errichtet und verfügt über ein Satteldach mit Ziegeleindeckung, Dachstuhl mit üblicher zimmermannsmäßiger Holzkonstruktion. Im mittleren Gebäudebereich ist ein Zwerchhaus vorhanden.

Dachentwässerung über außenliegende Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, am Zwerchhaus fehlt eine Regenrinne für die rechte Dachfläche.

Die Fassade ist teilweise verputzt.

Die Gründung des Gebäudes ist nicht bekannt.

Mauerwerksbau, zum Mauerwerk der Außenwände, zu den Innenwänden liegen mir keine Detailinformationen vor. Die Geschosdecken sind größtenteils Holzbalkendecken.

Hauseingang

Der Zugang zum Objekt erfolgt auf der Straßenseite, es sind zwei Zugangstüren vorhanden.

Das Eingangsniveau liegt eine Stufe über dem anstehenden Niveau.

Eine Klingel ist nicht vorhanden, der Briefkasten ist neben der Hauseingangstür auf die Fassade gesetzt.

Die Hauseingangstür ist aus Holz, Holzrahmentür mit Verglasungen, einfachverglast.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: unterdurchschnittliche, nicht zeitgemäße Ausstattung, im EG wurde eine Unterverteilung mit Kippsicherungen und FI-Fehlerschutzschalter nachgerüstet, wenige Steckdosen, Versorgung mit Freileitung, Stromzähler im OG installiert.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung, Wasseranschluss und -zähler im Stall. Alte Leitungen.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung ist nicht vorhanden.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation.

Heizungsanlage- und Warmwasser: keine zentrale Heizungsanlage, Beheizung über Einzelöfen. Warmwasser im Bad über Elektroboiler.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Keine.

Grundriss/Raumaufteilung

Es liegen keine Unterlagen aus der Bauakte und keine Grundrisszeichnungen vor.

Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Der Raumaufteilung und die Raumhöhen entsprechen insgesamt keinen zeitgemäßen Ansprüchen.

Erdgeschoss (EG): Eingangsbereich/Flur [h = 2,29 m] mit Treppe ins Obergeschoss, Küche, Kellerraum, Stall.

Obergeschoss (OG): 4 Zimmer [h = 2,02 – 2,26 m], Bad [h = 2,0 m], Flur [h = 2,11 m], Zwischenflur mit Ausgangstür auf die Gebäuderückseite und Treppe in Dachgeschoss.

Dachgeschoss (DG): 2 Zimmer, Speicher.

Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	Teilweise keine Oberbodenbelag vorhanden, Fliesen, PVC, Teppich, Holzdielen
Wandbekleidung:	Tapete
Deckenbekleidung:	Tapete
Fenster:	unterschiedliche Fenster und Baujahre, überwiegend Holzfenster mit Einfachverglasung, in Küche Fenster Kunststoff mit Isolierverglasung, Bj. 1993
Türen:	Holztüren
Geschosstreppen:	EG: Sandsteinblockstufen und Holzwangentreppe OG: Holzwangentreppe
Sanitärräume:	<u>OG</u> Bodenbelag Fliesen, Wände 1,60 m hoch gefliest, Decke Tapete Ausstattung: Stand-WC, wandhängender Spülkasten, Waschbecken, Badewanne, Duschwanne mit Duschvorhang
Keller:	Das Gebäude ist nicht unterkellert Im EG ist ein `Kellerraum` vorhanden

3.6.2 Scheune

Entlang der südöstlichen Grundstücksgrenze errichtet.

Bruchsteinmauerwerk, Boden unbefestigt, Holzlattentor und seitliche Ausgangstür, Zwischendecke vorhanden.

3.6.3 Überdachter Stellplatz

Zwischen Wohnhaus und nördlicher Grundstücksgrenze ist ein überdachter Stellplatzbereich vorhanden.

3.6.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen (Wasser, Strom, Abwasser, Telekommunikation), Anschluss an die öffentliche Kanalisation, Befestigter Zugangsbereich.

3.6.5 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Das Bewertungsobjekt ist in einem zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung baulich unterdurchschnittlichen Zustand mit Bauschäden und Sanierungsbedarf wegen eindringender Feuchtigkeit und Pilzbefall.

Die Ausstattung, der Sanitärbereich und die Hausinstallationen sind größtenteils veraltet.

Die Raumaufteilung ist über die Jahre gewachsen, die Raumhöhen liegen zwischen 2,00 m - 2,29 m und sind überwiegend nicht zeitgemäß, die Belichtungsverhältnisse sind weitgehend ausreichend.

Die energetischen Eigenschaften des Objektes sind in allen relevanten Bereichen (u.a. Fassade, Dach, Fenster, Haustechnik) nicht zeitgemäß.

Der erforderliche Modernisierungsbedarf erstreckt sich auf alle Gewerke.

Vergleichbare Gebäude werden üblicherweise aufgelassen.

Die Außenanlage ist zum Wertermittlungsstichtag in einem ungepflegten Zustand.

Hinweise auf Pilzbefall haben sich bei der Besichtigung ergeben, Hausschwamm ist aufgrund der Art und Ausprägung nicht auszuschließen.

3.7 Flächen und technische Daten

Bruttogrundfläche (BGF): Die auf der Grundlage der Liegenschaftskarte grob überschlägig ermittelte BGF für das Wohnhaus beträgt rd. 320 m² (EG, OG, DG) und für die Scheune rd. 75 m².

Wohnfläche (WF): Eine Wohnflächenberechnung liegt nicht vor.

4 VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1 Immobilienmarkt

Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2015 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. Die veränderte Zinssituation im 2. Halbjahr 2022 und Anfang 2023 führen zu der Annahme, dass die Grundstücksmarktberichte für Berichtszeiträume aus den Jahren 2021 und 2022 den tatsächlichen aktuellen Markt in 2023 nicht richtig darstellen können, weil die Grundlagen sich bis heute in bisher nie da gewesener Geschwindigkeit und Höhe verändert haben.

Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird bis Mitte des Jahres 2022 ein Preisanstieg für wohnbauliche Nutzung beschrieben, in den städtisch strukturierten Bereichen wie auch in den ländlichen Bereichen. Das Marktgeschehen wird bis dahin nicht nur durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt, sondern auch durch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, stiegen sie seit 2016 kontinuierlich an.

Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), gemarkungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem \emptyset -niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem \emptyset -hohen Preisniveau. Die Gemeinde Birkenhördt ist dem Marktsegment 2 zugeordnet.

IVD Preisspiegel 2024

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Edenkoben, Neustadt und Landau. Für Birkenhördt und benachbarte Gemeinden sowie den südlichen Teil der Vorderpfalz sind keine Angaben im IVD-Preisspiegel enthalten.

Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise für 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 €
Neustadt	270.000 €	310.000 €	440.000 €
Einfache Wohnwerte werden umschrieben mit einer einfachen Ausstattung, z.B. Siedlungshaus und einer Wohnfläche von ca. 100 m ² . Mittlere Wohnwerte zeichnen sich aus durch eine Wohnlage mit ausgeglichener Bevölkerungsstruktur, einer Wohnfläche von etwa 125 m ² , 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 m ² .			

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 / Vorgehensweise

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 Ein- und Zweifamilienhäuser (bei vorherrschender Eigennutzung) nach allgemeiner Marktauffassung im Sachwertverfahren bewertet.

Vorliegend ist die bauliche Anlage in einem schlechten baulichen Zustand und unter üblichen Gesichtspunkten nicht bewohnbar, sodass die bauliche Anlage nicht mehr wirtschaftlich nutzbar ist und am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt ist.

Die bei einer Sanierung notwendigen Maßnahmen zum Einhalten bauphysikalischer und energetischer Vorschriften sind praktisch nicht oder nur mit einem nicht vertretbaren Aufwand umsetzbar.

Aufgrund der genannten Voraussetzungen ist das Gebäude, unter Beachtung wirtschaftlicher Aspekte, nicht sanierungswürdig und wird daher bewertungstechnisch aufgelassen.

Bei Liquidationsobjekten, die im Sinne des § 8 Absatz 3 Satz 2 Nummer 3 zur alsbaldigen Freilegung anstehen, sind zur Ermittlung der Wertminderungen, die entsprechend dem Handeln der Marktteilnehmer im gewöhnlichen Geschäftsverkehr durch Freilegungs-, Teilabbruch- oder Sicherungsmaßnahmen entstehen, gegebenenfalls zu berücksichtigen.

Für die Wertermittlung des Bewertungsobjekts wird das Liquidationswertverfahren herangezogen.

4.4 Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren 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

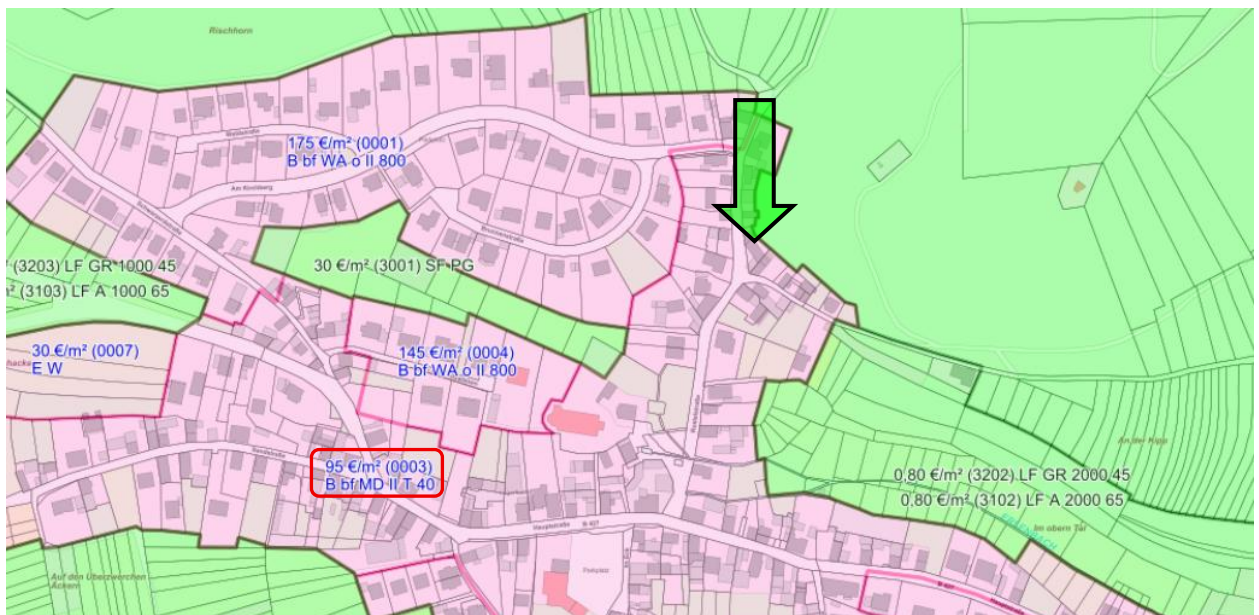
Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

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 95,00 €/m², Bodenrichtwertzone 0003, mit den folgenden Merkmalen:

Entwicklungszustand:	B, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	bf, beitragsfrei
Nutzungsart:	MD, Dorfgebiet
Bauweise:	II-geschossige Bauweise
Grundstückstiefe:	40 m



Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: www.geoportal.rlp.de, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz)

Das Bodenrichtwertniveau in Birkenhördt reicht von 95 €/m² für das Dorfgebiet und je nach Lage über 145 €/m² - 175 €/m² für allgemeine Wohngebiete.

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 Bodenpreisindex weist für den Landkreis Südliche Weinstraße für die Jahre 2014 bis 2024 jährliche prozentuale Steigerungen zwischen 3 % und 10,8 % aus. Die Bodenwertentwicklung liegt in diesem Zeitraum bei rd. + 90 %. 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 2024 um rd. 90 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 wurde der Bodenrichtwert zuletzt um rd. 19 % angehoben. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone entspricht über den Zeitraum 2014 – 2024 betrachtet der durchschnittlichen Entwicklung im Landkreis.

Aufgrund der aktuell stagnierenden Entwicklung am Immobilienmarkt wird eine Fortschreibung zum WES nicht vorgenommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0	x	95,00 €/m ²	=	95,00 €/m ²
angepasster BRW				rd.	95,00 €/m²

4.4.4 Bodenwert

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht. Hierbei werden die 4 Flurstücke als ein Grundstück betrachtet und die Einzelwerte anhand der Flächenanteile bestimmt.

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

Lage: Das Grundstück liegt innerhalb der Bodenrichtwertzone in durchschnittlicher Lage, daher wird weder ein lagebedingter Zu- oder Abschlag vorgenommen.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist keine Grundstücksgröße angegeben. Das Bewertungsobjekt weist eine geringe Grundstücksgröße auf, daher wird eine Größenanpassung von + 5 % vorgenommen.

Tiefe: Das Grundstück weist keine Übertiefe auf, daher ist keine Anpassung erforderlich.

Zuschnitt: Der Grundstückszuschnitt ist unregelmäßig, hierfür erfolgt ein Abschlag von 10 %

Abgabenrechtliche Situation: Es wird angenommen, dass alle den Bodenwert beeinflussenden 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)		=	95,00 €/m²
<u>Anpassung an die Lage und Merkmale des Bewertungsobjekts</u>			
Größe	+ 5,0 % von	95,00 €/m ²	= 4,75 €/m ²
Zuschnitt	- 10,0 % von	95,00 €/m ²	= - 9,50 €/m ²
angepasster BRW			90,25 €/m ²
			rd. 90,00 €/m²
<u>Marktkonformer Bodenwert</u>			
Bodenwert	310 m ²	x 90,00 €/m ²	= 27.900,00 €
			rd. 28.000,00 €

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. 28.000,00 €** ermittelt.

4.5 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 Werteinfluss 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>Freilegungskosten</u> In Anlehnung an die veröffentlichte Untersuchung für „Leerstandsimmobilien“ im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 für Rheinland-Pfalz und eigenen aktuellen Beobachtungen wird unterstellt, dass Freilegungskosten häufig nicht in tatsächlicher Höhe Berücksichtigung bei der Kaufpreisbildung finden. Die Untersuchung ergab, dass oft in Höhe des Bodenwertes verkauft wird. Daher werden im vorliegenden Fall keine Freilegungskosten vom Bodenwert in Abzug gebracht.</p>	0,00 €
<p><u>Freilegungserlöse</u> Es wird davon ausgegangen, dass sich keine wertrelevanten Freilegungserlöse erzielen lassen.</p>	0,00 €
<p><u>Baumängel / Bauschäden</u> Für die Beseitigung der Bauschäden erfolgt kein Wertansatz, da für die Wertermittlung von einer Freilegung des Grundstücks ausgegangen wird.</p>	0,00 €
Summe	0,00 €
rd.	0,00 €

Im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt kein wertrelevanter Zuschlag oder Abschlag von dem vorläufigen Verfahrenswert.

4.6 Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis.

	Vergleichswert
vorläufiger Verfahrenswerte	28.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Freilegungskosten	---
Sonstiges	---
Verfahrenswert	28.000,00 €
gerundet	28.000,00 €

4.7 Verkehrswert, unbelastet

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Liquidationswert orientieren.

Der Liquidationswert wurde mit rd. 28.000,00 € ermittelt.

Der Verkehrswert wird aus dem Liquidationswert abgeleitet.

Der Sachverständige hat den unbelasteten Verkehrswert für das mit Wohnhaus und Scheune bebaute Grundstück Rustelstraße 26 in 76889 Birkenhördt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2024 mit rd.

28.000,00 € (achtundzwanzigtausend Euro) ermittelt.

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 11.12.2025


Oliver Schlegel

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



4.8 Rechte und Belastungen

Abteilung II

Im Grundbuch Blatt 1240 ist in Abteilung II des Grundbuchs unter der lfd. Nr. 1 folgende Eintragung vorhanden:

lfd. Nr. 1 Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht) für XXX, geb. am dd.mm.yyyy. Gemäß Bewilligung vom 04.09.2018 (UR-Nr. 1655/2018, Notar Dr. Bastian Endrulat in Bad Bergzabern; eingetragen am 11.12.2018.

Aufgabe

Es ist abzuschätzen, in welcher Höhe der Verkehrswert des belasteten Grundstücks durch das Recht gemindert wird.

Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht

XXX räumt XXX ein lebenslanges Wohnungs- und Mitbenutzungsrecht ein, das berechtigt zur gemeinsamen Bewohnung des gesamten Anwesens.

Das Recht berechtigt zur gemeinsamen Bewohnung des gesamten Anwesens.
Weitere Regelungen sind nicht getroffen.

Werteinfluss

Der Werteinfluss von Nutzungsrechten wird üblicherweise unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten ermittelt.

Das Objekt ist am Ende der wirtschaftlichen Nutzungsdauer angelangt, daher kann kein Ertrag erwirtschaftet werden, der als Grundlage für die Einschätzung des Werteinflusses durch die Belastung angesetzt werden kann.

Der Berechtigte ist 81 Jahre alt, die durchschnittliche Lebenserwartung liegt gemäß Sterbetafel 2021/2023 bei 7,35 Jahren.

Nach Angabe wird das Wohnungs- und Mitbenutzungsrechts nicht aktiv ausgeübt, ob der Berechtigte in Anbetracht der Umstände zu einer Aufgabe des Rechts bewegt werden kann, d.h. eine Löschungsbewilligung verlangt werden kann, kann vom Unterzeichner nicht beurteilt werden.

Im vorliegenden Fall wird der Werteinfluss, vorbehaltlich einer rechtlichen Überprüfung, aus dem abgezinsten unbelasteten Verkehrswert abgeleitet, da der Grundbesitz erst nach Ableben des Berechtigten dem Eigentümer uneingeschränkt zur Verfügung steht.

Verkehrswert, unbelastet		28.000,00 €
Alter Berechtigter	81 Jahre	
Durchschnittliche Lebenserwartung	7,35 Jahre	
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (Zinssatz 3 %)	0,82444	
Abgezinster Verkehrswert		23.084,32 €
Differenz		4.915,68 €
		rd. 5.000,00 €

Der Werteinfluss durch die Eintragung in Abteilung II lfd. Nr. 1 von Blatt 1240 wird zum Wertermittlungstichtag 08.11.2024

mit rd. **5.000,00 €** (fünftausend Euro) geschätzt.

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 sowie Zugang zum Wertermittlerportal des Reguvis Fachverlags

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

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

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