

Kein Original  
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr  
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

✓ Gutachten

✓ Expertisen

✓ Analysen

Immobilienbewertung

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann

Wir leben Immobilien!

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann  
Forststr. 143 67459 Böhl-Iggelheim

Amtsgericht Neustadt  
Robert-Stolz-Straße 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

M. Eng., Dipl. Wirtschaft.-Ing. (FH)

Michael Hoffmann

Forststraße 143

67459 Böhl-Iggelheim

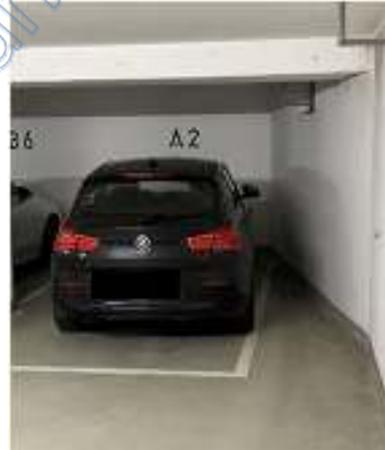
Datum: 24.01.2025

AZ.: 1 K 2/24

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch in Bezug auf das im Wohnungsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2925, Gemarkung Diedesfeld, Flurstück 3690/1 eingetragenen 91,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 67434 Diedesfeld, Weinstraße 573, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum im Haus A, im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichnet, sowie

in Bezug auf das im Teileigentumsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2938, Gemarkung Diedesfeld, Flurstück 3690/1 eingetragenen 1,5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Wohnhäusern und einer Tiefgarage bebauten Grundstück in 67434 Diedesfeld, Weinstraße 573, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz, im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet.



**Die Verkehrswerte wurden zum Stichtag 11.07.2024 ermittelt mit rund**

**Wohnungseigentum: Wohnung Nr. 2 im Haus A**

**328.000,00 EUR**

**Teileigentum: Tiefgaragenstellplatz Nr. 4**

**14.000,00 EUR**

Dieses anonymisierte Gutachten umfasst einschließlich der Anlagen 57 einseitig beschriebene Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon zwei digital und eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung .....	5
2	Allgemeine Angaben.....	6
2.1	Angaben zum Auftraggeber .....	6
2.2	Angaben zum Auftrag.....	6
2.3	Besonderheiten .....	7
2.4	Weitere Fragen.....	7
3	Grundstücksbeschreibung.....	7
3.1	Großräumige Lage .....	7
3.2	Kleinräumige Lage .....	8
3.3	Grundstückseigenschaften .....	8
3.4	Infrastruktur .....	9
3.5	Rechte und Belastungen.....	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand .....	10
3.7	Derzeitige Nutzung .....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	11
4.1	Vorbemerkungen.....	11
4.2	Gemeinschaftseigentum Wohnhaus A.....	12
4.2.1	Gebäudedaten .....	12
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion.....	13
4.2.4	Technische Gebäudeausrüstung .....	13
4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand.....	13
4.3	Gemeinschaftseigentum Tiefgarage.....	14
4.3.1	Nutzungseinheiten .....	14
4.3.2	Gebäudekonstruktion.....	14
4.3.3	Technische Gebäudeausrüstung .....	14
4.3.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand.....	15
4.4	Außenanlagen.....	15
4.4.1	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum .....	15
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	15

4.5	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten .....	15
4.6	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 .....	15
4.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung.....	15
4.6.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	16
4.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	17
4.6.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	17
4.6.5	Beurteilung der Gesamtanlage.....	17
5	Wertermittlung.....	18
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	18
5.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	19
5.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	21
5.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums.....	21
5.5	Wertermittlung Wohnung Nr. 2 .....	22
5.5.1	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
5.5.2	Erläuterung der Begriffe des Vergleichswertverfahrens.....	22
5.5.3	Vergleichswertermittlung der Wohnung Nr.2.....	23
5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise.....	26
5.5.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 2 .....	27
5.5.6	Ertragswertverfahren .....	28
5.5.7	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2 .....	32
5.5.8	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 2.....	32
5.5.9	Verkehrswert Wohnung Nr. 2 .....	34
5.6	Verkehrswertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 .....	35
5.6.1	Vergleichswertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr.4 .....	35
5.6.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise.....	36
5.6.3	Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 4 .....	36
5.6.4	Ertragswertberechnung Tiefgaragenstellplatz Nr.4 .....	37
5.6.5	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Tiefgaragenstellplatz.....	38
5.6.6	Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 4.....	39
6	Zusammenfassung der Verkehrswerte .....	40
7	Wert der Lasten und Beschränkungen in den Grundbüchern Abteilung II .....	41
7.1	Wohnungsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2925 .....	41
7.2	Teileigentumsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2938 .....	41

8	Urberschutz und Haftungsbegrenzung .....	42
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur .....	43
9.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung .....	43
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	44
10	Verzeichnis der Anlagen .....	45
10.1	Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	46
10.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte .....	47
10.3	Anlage 3: Planzeichnungen .....	48
10.4	Anlage 4: Wohnflächenberechnung .....	53
10.5	Anlage 5: Fotoaufnahmen .....	54

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

## 1 Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum und Tiefgaragenstellplatz
------------------	--

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungsstichtag	11.07.2023
Qualitätsstichtag	11.07.2023
Ortsbesichtigung	11.07.2023

Gebäude und Grundstücksdaten	
Baujahr Wohnhaus und Tiefgarage	2006
Gesamtnutzungsdauer Wohnhaus	80 Jahre
Gesamtnutzungsdauer Tiefgarage	40 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnhaus	62 Jahre
Restnutzungsdauer Tiefgarage	22 Jahre
Wohnfläche	rd. 103 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Gebäude und Freifläche	1.457 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit der Wohnung Nr.2, Haus A	91,68/1.000
Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 4	1,5/1.000

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	
Anteiliger Bodenwert Wohnung Haus A, Nr. 2	74.000,00 €
Vergleichswertverfahren Wohnung Haus A, Nr. 2	328.000,00 €
Ertragswertberechnung Wohnung Haus A, Nr. 2	328.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnung Haus A, Nr. 2</b>	<b>328.000,00 €</b>
Anteiliger Bodenwert Tiefgaragenstellplatz Nr. 4	1.000,00 €
Vergleichswertverfahren Tiefgaragenstellplatz Nr. 4	14.000,00 €
Ertragswertberechnung Tiefgaragenstellplatz Nr. 4	14.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) Tiefgaragenstellplatz Nr. 4</b>	<b>14.000,00 €</b>

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

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

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Auftraggeber

**Auftraggeber:** Amtsgericht Neustadt  
Robert-Stolz-Straße 20  
67433 Neustadt an der Weinstraße

Datum des Beschlusses: 05.04.2024

### 2.2 Angaben zum Auftrag

**Grund der Bewertung:** Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**Ortsbesichtigung:** Der Ortstermin fand am 11. Juli 2024 statt.

**Teilnehmer am Ortstermin:** Der Wohnungsmieter und der Sachverständige.

**Besondere Vorkommnisse:** Während der Besichtigung kam es zu keinen besonderen Vorkommnissen. Es konnten alle Räume der Wohnung besichtigt werden. Der gemeinschaftliche Heizraum im Kellergeschoss des Hauses A konnte nicht begangen werden.

**Wertermittlungsstichtag:** 11.07.2024

**Qualitätsstichtag:** Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

**Verwendete Unterlagen und Informationen** Durch den Sachverständigen wurden folgende Unterlagen und Informationen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Pläne aus der Bauakte
- Grundstücksplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- und Bebauungsplänen
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation
- Altlastenauskunft
- Bodenrichtwertauskunft
- Liegenschaftskarte

## 2.3 Besonderheiten

Das vorliegende Gutachten wurde im Sinne des § 194 BauGB sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte sowie Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit belastungsfrei. Bestehen Lasten, sind diese in einem separaten Wertermittlungsverfahren außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte über Rechte und Lasten, die im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt lediglich das Gericht. Eine Auflistung der in Abteilung II vorhandenen Eintragungen erfolgt in dem Punkt „Rechte und Belastungen“.

### Anmerkung zur Wohnfläche:

Die in dem Gutachten zu Grunde gelegte Wohnfläche wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen, von Grundrissen als auch auf Basis von Umrechnungskoeffizienten aus der aktuellen Wertermittlungsliteratur bestimmt. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Dem Sachverständigen liegen die Grundrisspläne sowie der Aufteilungsplan vor, deren Richtigkeit wird in diesem Gutachten unterstellt.

## 2.4 Weitere Fragen

Mieter oder Pächter:	die Wohnung ist vermietet
Name des Verwalters:	dem Sachverständigen bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	es besteht keine Wohnpreisbindung
Gewerbebetrieb:	nein
Maschinen, Betriebseinrichtungen, Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	liegt nicht vor
Verdacht auf Hausschwamm	es besteht kein Verdacht
Verdacht auf ökologische Altlasten:	es besteht kein Verdacht

## 3 Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Großräumige Lage

<b>Bundesland:</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Kreis:</b>	kreisfrei
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	Diedesfeld, ca. 2.290 Einwohner
<b>Einzugsgebiet:</b>	Diedesfeld ist ein Stadtteil von Neustadt an der Weinstraße, der in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen ist. Neustadt liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, etwa 26 km von dem Oberzentrum

Ludwigshafen entfernt. Die Stadt bedeckt eine Fläche von etwa 117 km<sup>2</sup> und gehört zu den zehn größten Städten von Rheinland-Pfalz. Neustadt hat etwa 53.000 Einwohner.

Bundesautobahn:

Anschluss an die A 65

Bundesstraßen:

B39

Bahnanschluss:

Hauptbahnhof Neustadt mit Anschluss an die Bahnlinie Frankfurt – Saarbrücken sowie S-Bahn Anschluss Rhein-Neckar

Nächstgelegene Flughäfen:

Frankfurt ca. 112 km

Frankfurt Hahn ca. 149 km

Landeshauptstadt:

Mainz ca. 97 km

### 3.2 Kleinräumige Lage

**Lage des  
Wertermittlungsobjekts:**

Das Grundstück befindet sich in einer Durchgangsstraße, überwiegend mit Wohnbebauung im näheren Umfeld.

**Bauliche Nutzung in der  
näheren Umgebung:**

Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist mit Wohnhäusern in zweigeschossiger, offener Bauweise bebaut.

**Immissionen:**

keine

**Einkaufsmöglichkeiten:**

Es besteht eine gute Versorgungslage für den Einkauf des täglichen Bedarfs.

### 3.3 Grundstückseigenschaften

**Gestalt:**

**Flurstück-Nr.: 3690/1**

Fläche: 1.457 m<sup>2</sup>

mittlere Breite ca. 31 m

mittlere Tiefe ca. 47 m

Länge an der Straßenfront Weinstraße ca. 32,50 m

trapezförmige Form

<b>Topographie:</b>	leicht abfallend
<b>Einfriedung:</b>	Gartenmauer
<b>Bodenbeschaffenheit, Grundwasser</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Aussage über die Eignung des Baugrundes zu Bauzwecken ist deshalb nicht möglich.
<b>Altlasten:</b>	Nach Auskunft der SGD-Süd bestehen keine Altlasten.
<b>Einbindung in die Nachbarschaft:</b>	Es besteht zu den angrenzenden Nachbargrundstücken 3689, 3690/2, 3698/1, 3698/2 und 3698/3 keine Grenzbebauung.

### 3.4 Infrastruktur

<b>Örtliche Verkehrerschließung:</b>	ausgebaute Straße, geteert mit beidseitig gepflasterten Gehwegen
<b>Vorhandene und gesicherte Erschließungen:</b>	Das Grundstück ist mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. <ul style="list-style-type: none"><li>– Trinkwasser</li><li>– Strom</li><li>– Abwasser</li><li>– Telefonanschluss</li><li>– Gasanschluss</li></ul>
<b>Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:</b>	In Diedesfeld sind u.a. <ul style="list-style-type: none"><li>– Kindertagesstätte</li><li>– Grundschule</li><li>– Sportanlagen</li><li>– Spielplatz</li><li>– Arztpraxen</li></ul> vorhanden.

### 3.5 Rechte und Belastungen

<b>Grundbuch:</b>	Es liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 27.05.2024 vor. Hiernach sind in der Abteilung II der Grundbücher
-------------------	---

- Wohnungsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2925
- Teileigentumsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2938

für das Flurstück 3690/1 folgende bestehende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

unter Lfd. Nr.2: Die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt a.d. Wstr., Vollstreckungsgericht, 1 K 2/24), eingetragen am 12.02.2024.

**Anmerkung:**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie möglicherweise Auswirkung auf den Kaufpreis, nicht aber auf den Verkehrswert nehmen.

**Baulastenverzeichnis:**

Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes bestehen keine Eintragungen.

**Denkmalschutzbuch:**

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

**Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:**

Sonstige, nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

**Bodenordnungsverfahren:**

Im Grundbuch Abteilung II und im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes ist das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren eingebunden.

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

**Flächennutzungsplan:**

Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

**Bebauungsplan:**

Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks besteht nach Auskunft der Baubehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die rechtliche Bewertung von Bauvorhaben bestimmt sich nach § 34 BauGB.

**Anmerkung:**

Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde auf Basis der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Es wurde nicht abschließend überprüft, ob eine Baugenehmigung für das Bewertungsobjekt vorliegt und die Ausführung mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der einzuhaltenden Bauleitplanung übereinstimmt.

<b>Entwicklungszustand:</b>	Die Qualität des Grundstücks wird vom Sachverständigen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten als baureifes Land bewertet.
<b>Erschließungszustand:</b>	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, die Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben für die bestehenden Erschließungsanlagen sind nach BauGB und KGA zum Wertermittlungsstichtag abgegolten. Das Grundstück wird demgemäß vom Sachverständigen als beitrags- und abgabefrei (baf.), baureifes Land eingestuft.
<b>Wohnlagenqualität</b>	Die Qualität der Wohnlage wird aufgrund der Gebietsbebauung, Nutzung und Immissionslage als gute Wohnlage bewertet.

### 3.7 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit zwei zu Wohnzwecken genutzten, zweigeschossigen und unterkellerten Gebäuden mit drei und acht Eigentumswohnungen sowie mit einer Tiefgarage mit elf Stellplätzen bebaut. Des Weiteren befinden sich sieben weitere Stellplätze auf dem Grundstück.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen

Basis für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Verlauf der durchgeführten Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauunterlagen.

Die baulichen Anlagen werden lediglich in dem Umfang beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten zur sachverständigen Wertermittlung notwendig ist. Aussagen, die über nicht einsehbare Bauteile gemacht werden, basieren auf den Angaben der verfügbaren Bauunterlagen, den erlangten Informationen während des Ortstermins oder auf konkludenten Annahmen, aufgrund der im Baujahr üblichen Bauausführung. Es wird daher darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu der Gebäudebeschreibung ohne jegliche Gewähr gemacht werden. Baumängel und Bauschäden wurden im Rahmen einer zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme ermittelt. Nicht zugängliche bzw. versteckte Baumängel und Bauschäden sind in diesem Verkehrswertgutachten unberücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen, wie u.a. die Trinkwasserinstallation, elektrische Installationen und Anlagen und die Heizungsanlage, wurde nicht geprüft. Vielmehr wird sie in diesem Gutachten unterstellt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlinge wie beispielsweise Pilze und Tiere, als auch auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.

Die vorliegende Wertermittlung berücksichtigt lediglich Kosten für Arbeiten, die das zu bewertende Objekt für die gewählte Restnutzungsdauer verwendbar macht. Modernisierungsmaßnahmen zum Zwecke einer verlängernden Restnutzungsdauer werden

nicht zu Grunde gelegt. Die in die Wertermittlung einfließenden Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, als dass sie im vorherrschenden Immobilienmarkt Beachtung finden.

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der Zeitpunkt der Maßnahmen werden im Gutachten nicht dargestellt, vielmehr wird der am Wertermittlungsstichtag vorhandene Gebäudezustand beschrieben. Die Beschreibung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt lediglich nachrichtlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Aussagen über Baumängel und Bauschäden und deren wertmäßige Einordnung, basieren auf überschlägigen Berechnungen sowie Schätzungen und stellen lediglich einen vermuteten Anhaltspunkt für deren Behebung dar. Genaue Angaben zu deren Behebung können nur durch eine Angebotseinholung gemacht werden

Für potentielle Erwerber sind bestehende Nachrüstpflichten zu berücksichtigen sowie gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung. Sofern die dafür notwendigen Aufwände in diesem Gutachten nicht explizit genannt werden, sind sie in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

## **4.2 Gemeinschaftseigentum Wohnhaus A**

### **4.2.1 Gebäudedaten**

<b>Gebäudeart:</b>	freistehendes, zweigeschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit drei Wohneinheiten
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Modernisierungen:</b>	Es wurden keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt.
<b>Energieeffizienz:</b>	Es liegt kein Energieausweis vor.

### **4.2.2 Nutzungseinheiten**

Kellergeschoss:

Waschraum, Trockenraum, Heizraum, Schleuse zur Tiefgarage und den Wohnungen Nr. 1- 3 zugeordneten Kellerräumen

Erdgeschoss:

Eingang mit Treppenhaus und Wohnung Nr. 1

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 3

Im Gebäude Weinstraße 573, gemäß Aufteilungsplan Haus A genannt, bestehen drei Wohnungseigentume.

#### 4.2.3 Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Fundament:</b>	bewehrte Bodenplatte
<b>Keller:</b>	WU-Beton
<b>Umfassungswände:</b>	Kalksandstein mit 14 cm Fassaden-Vollwärmeschutzsystem versehen
<b>Innenwände:</b>	tragende Innenwände aus Kalksandstein, nichttragende Innenwände aus massiven Gipsplatten gemauert
<b>Geschosdecken:</b>	Stahlbeton-Massivdecken
<b>Treppen:</b>	Stahlbeton mit Granitstufen
<b>Hauseingang:</b>	Eingangstür als Leichtmetallkonstruktion mit zwei Seitenelementen mit Isolierverglasung
<b>Dach:</b>	Satteldach aus Holzsparren mit 18 cm Zwischensparrendämmung aus Mineralwolle mit Unterspannbahn, Eindeckung mit Betondachziegeln

#### 4.2.4 Technische Gebäudeausrüstung

<b>Wasserversorgung:</b>	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
<b>Warmwasserversorgung:</b>	über gemeinschaftliche Zentralheizung im Kellergeschoss
<b>Abwasserinstallation:</b>	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Mischsystem
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung, gemäß Baubeschreibung in witterungsgeführter Brennwerttechnik ausgeführt. <u>Anmerkung:</u> Die Heizungsanlage konnte durch den Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden, da der Heizraum nicht zugänglich war.
<b>Lüftung:</b>	keine mechanische Lüftung vorhanden (Fensterlüftung)
<b>elektrische Ausstattung:</b>	normale Ausstattung, Sprechanlage

#### 4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand

<b>besondere Bauteile:</b>	überdachter Eingangsbereich, Giebelgauben
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine

<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	keine wesentliche ersichtlich
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine
<b>Allgemeinzustand:</b>	guter bauliche Zustand, weitgehend dem Gebäudealter entsprechend

#### 4.3 Gemeinschaftseigentum Tiefgarage

<b>Gebäudeart:</b>	Tiefgarage, überbaut mit Stellplätzen, Hof und Grünanlage
<b>Baujahr:</b>	2006
<b>Modernisierungen:</b>	keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt

##### 4.3.1 Nutzungseinheiten

###### Untergeschoss:

Die Tiefgarage hat elf Stellplätze sowie einen gemeinschaftlichen Fahrradkeller

##### 4.3.2 Gebäudekonstruktion

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Fundament:</b>	bewehrte Bodenplatte
<b>Keller:</b>	WU-Beton
<b>Umfassungswände:</b>	WU-Beton
<b>Innenwände:</b>	Mauerwerk
<b>Treppen:</b>	keine vorhanden, Eingang über Haus A und Haus B
<b>Zufahrt:</b>	gepflasterte Zufahrt mit Rollgittertor
<b>Dach:</b>	Betondecke mit oberseitigem Gefälle zu den seitlichen Arbeitsräumen und Gründachaufbau

##### 4.3.3 Technische Gebäudeausrüstung

<b>Abwasserinstallation:</b>	Ableitung in kommunales Abwassernetz
<b>Lüftung:</b>	keine mechanische Lüftung vorhanden
<b>elektrische Ausstattung:</b>	normale Ausstattung, Langfeldleuchten, Rollgittertor mit Infrarotsender und Signalleuchte.

#### **4.3.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand**

<b>besondere Bauteile:</b>	keine
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	keine wesentliche ersichtlich
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine
<b>Allgemeinzustand:</b>	guter baulicher Zustand, weitgehend dem Gebäudealter entsprechend

#### **4.4 Außenanlagen**

##### **4.4.1 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum**

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigung und Einfahrt aus Pflastersteinen, sieben Stellplätze sowie Tiefgarageneinfahrt.

##### **4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet**

keine

#### **4.5 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten**

**Weitere Gebäude/ Nebengebäude:** Auf dem Grundstück ist neben dem Wohnhaus A mit drei Wohneinheiten und der Tiefgarage mit elf Stellplätzen ein weiteres Wohnhaus B mit acht Wohneinheiten errichtet.

#### **4.6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2**

##### **4.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung**

**Lage des Sondereigentums im Gebäude:** Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 gekennzeichnet.

**Wohnfläche:** Die Wohnfläche beträgt rd. 103 m<sup>2</sup> und wurde nach den Plänen der Teilungserklärung berechnet sowie beim Ortstermin stichprobenhaft überprüft.

##### **Raumaufteilung**

Die Wohnung hat folgende Räume:

Diele, Dusche/WC, Kind, Küche, Hauswirtschaftsraum, Wohnen/Essen, Schlafen, Bad, Ankleide, Balkon

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Diele 8,10 m<sup>2</sup>
- Dusche/WC 3,40 m<sup>2</sup>
- Kind 11,26 m<sup>2</sup>
- Küche 8,85 m<sup>2</sup>
- Hauswirtschaftsraum 7,11 m<sup>2</sup>
- Wohnen/Essen 29,64 m<sup>2</sup>
- Schlafen 17,06 m<sup>2</sup>
- Bad 7,69 m<sup>2</sup>
- Ankleide 5,47 m<sup>2</sup>
- Balkon 4,06 m<sup>2</sup>

**Besonnung/ Belichtung** gute Belichtung

#### 4.6.2 **Raumausstattung und Ausbauzustand**

**Innenwände:** Mauerwerk (nicht tragend und tragend) Raufaser, gestrichen  
Bad  
Fliesen, raumhoch  
Küche  
Raufaser, gestrichen und Fliesenspiegel

**Fußböden:** Fliesenbelag, in der Ankleide, Schlafen und Arbeiten mit Laminat

**Decken:** Raufaser, gestrichen

**Türen:** Wohnungsabschlusstür  
Holztür in Sandwich-Bauweise mit Doppelfalz und zwei Bodendichtungen  
Zimmertüren:  
Holztüren, zum Wohnzimmer Glastüre

**Fenster:** Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung mit Rollläden aus Kunststoff, Fensterbänke außen aus Stein, innen aus Marmor

**Sanitärausstattung:** Bad  
Wand-WC, Waschtisch, Duschwanne mit Duschkabine und Badewanne

Dusche/WC

Wand-WC, Waschtisch, Duschwanne mit Duschkabine

**4.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine
<b>besondere Bauteile:</b>	keine
<b>Baumängel, Bauschäden:</b>	Keine wesentlichen erkennbar
<b>wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine
<b>sonstige Besonderheiten:</b>	keine
<b>allgemeiner Zustand des Sondereigentums:</b>	Die Wohnung befindet sich in einem guten baulichen und gepflegten Zustand.

**4.6.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

**Sondernutzungsrechte:** Es besteht kein zur Wohnung Nr. 2 und Stellplatz Nr. 4 zugeordnetes bzw. verbundenes Sondernutzungsrecht.

**Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:** keine

**Abweichende Regelung:** keine

**Instandhaltungsrücklage:** Nach Auskunft des Verwalters wurde bisher die Abrechnung für 2022 erstellt. Abrechnungen für die darauffolgenden Jahre liegen noch nicht vor. Die Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2022 betragen für das Haus A 17.762,31 EUR, die anteiligen Rücklagen für die Wohnung Nr. 2 betragen dabei 6.350,71 Euro. Die Instandhaltungsrücklagen zum 31.12.2022 betragen für die Tiefgarage 6.136,00 EUR, die anteiligen Rücklagen für den Stellplatz Nr. 4 betragen dabei 557,82 Euro.

**4.6.5 Beurteilung der Gesamtanlage**

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden, augenscheinlich guten Zustand.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Definitionen und Begründung

Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der **Verkehrswert (Marktwert)** durch den Preis bestimmt, der

- zum Wertermittlungsstichtag,
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- nach den rechtlichen Gegebenheiten,
- den tatsächlichen Eigenschaften,
- nach der sonstigen Beschaffenheit,
- und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung,
- ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Dabei ist das Verfahren bevorzugt anzuwenden, das nach der Art des Bewertungsobjekts und unter der Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten, am geeignetsten ist.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) hat den ersten Vorrang in der Verkehrswertermittlung. Es ist dann zu wählen, wenn eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Es basiert auf Kaufpreisen, die die komplexen Bedingungen des Grundstücksmarkts enthalten und ist damit das Bewertungsverfahren, das dem Grundstücksmarkt am nächsten ist. Eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen ist dann vorhanden, wenn das Ergebnis eine statistische Stabilität aufweist.

Ist bei der Errichtung oder dem Kauf einer Immobilie der Ertrag vordergründig, so ist das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) für die Berechnung des Verkehrswertes heranzuziehen. Es ist dann zu wählen, wenn die Verzinsung, des in das Objekt investierten Kapitals vorrangig ist.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) ist regelmäßig dann zu wählen, wenn der Verkehrswert von Grundstücken durch die Ersatzbeschaffungskosten des aufstehenden Gebäudes preisbestimmenden Einfluss nimmt und die Nutzung des Grundstücks nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn das Gebäude selbstgenutzt wird (Ein- und Zweifamilienhäuser oder bei öffentlichen Gebäuden).

In dem **vorliegenden Fall** handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um Wohnungseigentum. Wohnungs- oder Teileigentum kann unter Anwendung des

Vergleichswertverfahrens bewertet werden, sofern eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Zweitverkäufe von vergleichbaren Objekten zur Verfügung stehen. Für diesen konkreten Bewertungsfall ergibt die Kaufpreisauswertung eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisen. Demgemäß ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Umstände des Einzelfalls der Verkehrswert **vorrangig** mit dem **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Zur nachhaltigen Beurteilung des Verkehrswertes wird zusätzlich als **stützendes Verfahren**, eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt, da sowohl die ortsübliche Miete als auch der objektspezifische Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

### Verfahren

Die Ermittlung des Bodenwertes ist durch ein eigenständiges Verfahren, vorrangig im **Vergleichswertverfahren** (§ 40 Abs.1 ImmoWertV) durchzuführen. Die Berechnung erfolgt ohne die Berücksichtigung von Werten der baulichen Anlagen, sonstigen Anlagen oder vom Ertragswert. Sind geeignete **Bodenrichtwerte** (§ 40 Abs.2 ImmoWertV) verfügbar, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert stellt einen durchschnittlichen Lagewert des Bodens, in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand dar. Er bezieht sich auf eine Mehrheit von Grundstücken in einem abgegrenzten Gebiet (Richtwertzone), für die im Wesentlichen Art und Maß der Nutzung und sonstige wertrelevante Merkmale übereinstimmen.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt ein Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurden nach einer Überprüfung als geeignet bewertet und dienen in dem vorliegenden Gutachten als Basis der Bodenwertermittlung. Eventuelle Unterschiede der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Richtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden durch sachgerechte Anpassung des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

### Bodenrichtwerte und Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden für die maßgebenden Bodenrichtwertzonen folgende Daten übermittelt:

Bodenrichtwertzone:	0070
Wertermittlungstichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	W (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksfläche:	400 m <sup>2</sup>
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Geschossigkeit	II
Bodenrichtwert:	530 €/m <sup>2</sup>

Bodenrichtwertzone: 0110  
 Wertermittlungsstichtag: 01.01.2024  
 Entwicklungszustand: LF (Flächen der Landwirtschaft oder Forstwirtschaft)  
 Nutzungsart: WG (Weingarten)  
 Wegerschließung: mWEER (erschlossen)  
 Bodenrichtwert: 11,00 €/m<sup>2</sup>

**Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks Flurstück Nr. 3690/1**

**Teilfläche Wohnbauland (W)**

Wertermittlungsstichtag: 11.07.2024  
 Entwicklungszustand: B (baureifes Land)  
 Art der baulichen Nutzung: W (Wohnbaufläche)  
 Abgabenrechtlicher Zustand: bf (beitragsfrei)  
 Grundstücksteilfläche: 1.457 m<sup>2</sup>  
 Bauweise: o (offene Bauweise)  
 Geschossigkeit: II

**Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks**

<b>A) Bodenrichtwert auf Abgabefreiheit umrechnen</b>				Anmerkung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes: bf		=	530,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenrechtlich freier Bodenrichtwert</b>		=	<b>530,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>B) Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag anpassen</b>				
	Bodenrichtwert Grundstück	Bewertungsgrundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2024	11.07.2024	x 1,05	A1
<b>C) Anpassung auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale</b>				
abgabefreier, lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag		=	rd.557,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	400	1.457	x 1,00	A2
Entwicklungsstufe	B	B	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	x 1,00	

Bauweise	o	o	x 1,00	
Geschossigkeit	II	II	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 557,00 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Wertobjekt ausstehende Abgaben			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>			<b>= 557,00 €/m<sup>2</sup></b>	
<b>D) Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>				
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 557,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )			x 1.457	
<b>Abgabefreier Bodenwert</b>			<b>= 811.549,00 €</b> <b>rd. 812.000,00 €</b>	

### Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes

#### A1

Die Wertentwicklung vom Stichtag des Bodenwerts auf den Bewertungsstichtag ist abgeleitet aus der Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland.

#### A2

Der relative Bodenwert ist eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss gegebenenfalls durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen. Da auf dem Bewertungsgrundstück mehrere Wohneinheiten samt Tiefgarage errichtet sind, wird keine Größenanpassung zur Anwendung gebracht.

### 5.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

<b>Berechnung des anteiligen Bodenwerts der Wohnung Nr. 2</b>	
Gesamtbodenwert	812.000,00 €
Miteigentumsanteil	x 91,68 / 1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 74.444,16 €</b> <b>rd. 74.000,00 €</b>

### 5.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Teileigentums ermittelt.

<b>Berechnung des anteiligen Bodenwerts des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 4</b>	
Gesamtbodenwert	812.000,00 €
Miteigentumsanteil	x 1,5 / 1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 1.218,00 € <b>rd. 1.000,00 €</b>

## 5.5 Wertermittlung Wohnung Nr. 2

### 5.5.1 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts durch das Vergleichswertverfahren sind die §§ 24 - 26 der ImmoWertV.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Sind für das Gebiet in dem das Grundstück gelegen ist nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichspreise aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors. Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

### 5.5.2 Erläuterung der Begriffe des Vergleichswertverfahrens

#### Vergleichsfaktor

Ein Richtwert für Wohnungs- und Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen für Wohnungs- und Teileigentume abgeleiteter Kaufpreis pro m<sup>2</sup> Wohn- bzw. Nutzfläche. Ein Vergleichsfaktor kann gem. § 24 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Bestimmung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden.

#### Mehrere Vergleiche

Für die Bestimmung des Vergleichswerts können neben Vergleichsfaktoren auch Vergleichskaufpreise (§ 25 ImmoWertV) für Wohnungs- und Teileigentum verwendet werden.

Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis an die allgemeinen Wertverhältnisse und wertbestimmenden Merkmale angepasst. Der sich aus den angepassten Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsfaktoren ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

### **Erfahrungswert**

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf Grundlage eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

### **Zu/Abschläge**

Zu- und Abschläge werden insbesondere bei einer abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte angewendet.

### **Marktanpassung**

Bei vorliegenden Marktveränderungen, die in den Bewertungsansätzen bisher noch nicht berücksichtigt sind, sind diese durch eine sachgerechte Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV einzubeziehen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Die in der Wertermittlung noch nicht berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden nun berücksichtigt.

### **5.5.3 Vergleichswertermittlung der Wohnung Nr.2**

Im Folgenden wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichskaufpreise (Auszug aus der Verkaufspreissammlung vom 23.07.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz) ermittelt.

<b>A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert, bereinigt [€] A1	-----	238.199,00	300.199,00	233.199,00	358.400,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103	88	79	75	119
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	2.706,81	3.799,99	3.109,32	3.011,76
<b>B) Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Stichtag	11.07.2024	06.03.2020	18.05.2020	09.07.2020	23.07.2021
zeitliche Anpassung A2		1,080	1,070	1,030	0,940
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		2.923,35	4.065,99	3.202,60	2.831,06
<b>C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103	88	79	75	119
Faktor A3		1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	1.OG	2. OG	1. OG	EG	1. OG
Faktor A4		0,99	1,00	1,02	1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor A5		1,00	0,93	0,93	0,93
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		2894,12	3781,37	3037,99	2632,88
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		2894,12	3781,37	3037,99	2632,88

<b>A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert, bereinigt [€] A1	-----	303.600,00	326.999,00	275.000,00	281.999,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103	82	77	77	75
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.702,44	4.246,74	3.571,43	3.759,99
<b>B) Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Stichtag	11.07.2024	03.11.2021	15.06.2022	17.11.2022	31.03.2023
zeitliche Anpassung A 2		0,890	0,860	0,930	0,960
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.295,17	3.652,20	3.321,43	3.609,59
<b>C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103	82	77	77	75
Faktor A3		1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	1. OG	DG	1. OG	1. OG	1. OG
Faktor A4		0,99	1,00	1,00	1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet
Faktor A5		0,93	0,93	0,93	1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		3033,86	3396,54	3088,93	3609,59
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		3033,86	3396,54	3088,93	3609,59

<b>A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung</b>			
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise	
		9	10
Vergleichswert, bereinigt [€] A1	-----	555.998,00	289.800,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103	134	86
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	4.149,24	3.369,77
<b>B) Anpassung an den Wertermittlungstichtag</b>			
Stichtag	11.07.2024	23.03.2023	21.06.2023
zeitliche Anpassung A 2		0,960	0,970
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.983,27	3.268,67
<b>C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale</b>			
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	103	134	86
Faktor A3		1,00	1,00
Geschosslage	1. OG	EG	1. OG
Faktor A 4		1,02	1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor A5		0,93	0,93
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		3778,53	3039,87
Gewicht		1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m <sup>2</sup> ]		3778,53	3039,87

#### 5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

##### A1

Um die im Kaufpreis enthaltene Besonderheiten bereinigte Vergleichswerte.

##### A2

Anpassung an die allgemeine Wertentwicklung. Grundlage ist die aktualisierte Preisindexreihe für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamt für Bestandsimmobilien.

##### A3

Anpassung an die Wohnfläche durch die Berücksichtigung des Marktverhaltens.

##### A4

Die Geschosslage der Wohnung wirkt sich regelmäßig auf den Kaufpreis aus. Örtliche Anpassungskoeffizienten liegen nicht vor. Es wurden Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

## A5

Der Käuferkreis für vermietete Wohnungen am Grundstücksmarkt ist regelmäßig kleiner als der von nicht vermieteten Wohnungen. Dies wirkt sich auf die Preisentwicklung aus. Es wurden Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

### 5.5.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 2

#### Ausschluss von nicht bekannten Besonderheiten

Es wird das arithmetische Mittel aus den summierten, angepassten Vergleichspreisen gebildet. Zum Ausschluss von nicht ersichtlichen Besonderheiten werden die Ausschlussgrenzen auf  $\pm 20,00\%$  festgelegt. Die Ausschlussgrenzen liegen somit bei 2.583,49 €/m<sup>2</sup> - 3.875,24 €/m<sup>2</sup>.

Es liegt kein angepasster Vergleichswert außerhalb der Ausschlussgrenzen. Es werden somit alle angepassten Vergleichspreise in die Berechnung des Vergleichswertes mit einbezogen.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte ohne Ausreißer	32.293,67	€/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte ohne Ausreißer	10	
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 3.229,37	€/m <sup>2</sup>
	rd. 3.229,00	€/m <sup>2</sup>

Berechnung des Vergleichswerts		
vorläufiger gemittelter Vergleichswert	3.229,00	€/m <sup>2</sup>
relative Zu- oder Abschläge	+ -	€/m <sup>2</sup>
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.229,00	€/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	X 103	m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	= 332.587,00	€
absolute Zu- oder Abschläge	+ -	€
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 332.587,00	€
Marktanpassung	x 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 332.587,00	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.171,25	€
<b>Vergleichswert</b>	= 328.415,75	€
	<b>rd. 328.000,00</b>	<b>€</b>

#### Plausibilisierung des ermittelten Vergleichswerts

An das Wertermittlungsobjekt angepasster Richtwert des Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinlad-Pfalz	3.260,00 €/m <sup>2</sup>
Sprengnetter Marktdaten	3.214,00 €/m <sup>2</sup>

Der vorläufig gemittelte relative Vergleichswert von 3.229,00 €/m<sup>2</sup> wird somit als plausibel klassifiziert.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>		- €
keine	- €	
<b>sonstige Rechte und Belastungen</b>		- €
keine	- €	
<b>weitere Besonderheiten</b>		4.171,25 €
Uderrrent	4.171,25 €	
<b>Summe</b>		<b>4.171,25 €</b>

### Mindermieteinnahmen (Uderrrent)

Die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung beträgt 9,75 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die gemäß Angaben des Eigentümers vereinbarte, monatliche Miete beträgt zurzeit 810,00 EUR für die Wohnung und den Stellplatz. Nach Abzug einer angenommenen monatlichen Miete für den Stellplatz in Höhe von 75,00 EUR verbleibt eine monatliche Wohnungsmiete von 735 EUR oder 7,14 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Die tatsächliche Miete kann nicht sofort auf die ortsübliche Vergleichsmiete von 9,75 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche angehoben werden, da die Kappungsgrenze eine maximale Anhebung auf 8,57 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche zulässt. Eine weitere Anhebung auf die ortsübliche Vergleichsmiete kann nach weiteren 3 Jahren erfolgen. Der dadurch entstehende Uderrrent, also der Teil der Miete der nicht realisiert werden kann und unterhalb der ortsüblichen Miete liegt, ist in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen wertmindernd zu berücksichtigen.

monatlich entgangene Mieteinnahmen je m<sup>2</sup> Wohnfläche: 1,18 EUR

Wohnfläche: 103 m<sup>2</sup>

jährlicher Uderrrent: 1.458,48 EUR

Barwertfaktor bei einem Liegenschaftszinssatz von 2,45 %, Wartezeit von 3 Jahren: 2,86

Uderrrent: 1.458,48 EUR x 2,86 = 4.171,25 EUR

### 5.5.6 Ertragswertverfahren

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts durch das Ertragswertverfahren sind die §§ 27- 34 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Berechnung des Ertragswerts fußt auf den marktüblichen, nachhaltig erzielbaren, jährlichen Erträgen. Die Gesamtheit aller Erträge bezeichnet man als Rohertrag. Als Grundlage für den Ertragswert ist jedoch der Reinertrag erforderlich. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Summe aus den Bewirtschaftungskosten und Erhaltungsaufwendungen des Eigentümers.

Im Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass der Reinertrag, die für den Grundstückseigentümer erzielte Verzinsung des Grundstückswerts darstellt. Für ein bebauten Grundstück hat dies zur Folge, dass somit ein Zinsanteil auf die, auf dem Grundstück errichteten baulichen und sonstigen Anlagen entfällt und ein weiterer Teil auf den Grund und Boden. Während die wirtschaftliche Nutzbarkeit einer baulichen Anlage einer zeitlichen Begrenztheit

unterliegt, die durch die Restnutzungsdauer ausgedrückt wird, ist der Grund und Boden einer Liegenschaft unvergänglich. Der Bodenwert eines Grundstücks wird separat, vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten gemäß § 14 ImmoWertV bestimmt. Im Verfahrensgang wird dabei so vorgegangen, als sei das Grundstück unbebaut.

Der Anteil des Reinertrags der auf den Wert des Bodens entfällt, wird errechnet, in dem der Bodenwert mit dem Liegenschaftszinssatz multipliziert wird. Die Verzinsung der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt sich aus der Differenz aus der Gesamtverzinsung abzüglich der Verzinsung des Bodenwerts.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch eine Zeitrentenbarwertberechnung der baulichen und sonstigen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Ertragswerts der baulichen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts. Zum Ertragswert gelangt man nach einer gegebenenfalls erforderlichen Marktanpassung und wenn die eventuell bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in dem vorgegangenen Rechenverfahren noch keinen Eingang gefunden haben, sachgerecht berücksichtigt werden

Die Formel des allgemeine Ertragswertverfahrens lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{P}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne eigenständig nutzbare Teilflächen

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der jährliche Reinertrag bestimmt sich aus dem jährlichen Rohrertrag vermindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Weichen die tatsächlichen Erträge von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (auch

vorübergehend leerstehende und eigengenutzte Räume sowie für solche, die aus persönlichen Gründen billiger vermietet werden), dann ist der Ertragswert zunächst auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge zu ermitteln.

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

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die vom Vermieter zu tragen sind und zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie fortwährend notwendig sind. Sie werden auf Grundlage von Marktanalysen von vergleichbaren Grundstücken ermittelt. Sie beinhalten lediglich die nicht umlagefähigen Kosten für die Verwaltung, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vor, werden durch den Sachverständigen auf Grundlage des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Angaben des Eigentümers, die dafür anfallenden Bewirtschaftungskosten pauschal festgesetzt

### **Vorläufiger Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)**

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt sich der vorläufige Ertragswert aus der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der durch Verminderung um den Bodenverzinsungsbetrags ermittelt wurde und dem Bodenwert.

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

Der Liegenschaftszinssatz stellt ein Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren dar. Er ist eine Rechengröße, die auf der Basis geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge als Durchschnittswert abgeleitet wird. Durch die marktkonforme Ableitung wird sichergestellt, dass durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren, ein dem Markt entsprechendes Ergebnis resultiert.

### **Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

Der nach § 21 Abs.2 bestimmte Liegenschaftszinssatz wird auf seine Eignung überprüft und bei gegebenenfalls bestehenden Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierzu werden auf Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen zurückgegriffen. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie das Schrifttum beachtet.

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die üblicherweise wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes, unter Berücksichtigung der Gebäudeart und die von der tatsächlichen Nutzbarkeit abweichen kann.

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

Die Anzahl der Jahre, die die baulichen und sonstigen Anlagen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, wird als Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet. Maßgeblich dafür ist demzufolge der wirtschaftliche und technische Zustand und nicht vordergründig das tatsächliche

Gebäudealter, da Instandsetzungen und Modernisierungen einerseits verlängernd und andererseits unterlassene Instandsetzungen verkürzend auf die Restnutzungsdauer Einfluss nehmen können.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende Eigenschaften des zu bewertenden Objekts. Unter den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden insbesondere

- sonstige wertbeeinflussende Umstände
  - Baumängel und Bauschäden
  - Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und alsbald freigelegt werden
  - Bodenschätze
  - Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- subsummiert.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

### **Marktübliche Zu- oder Abschläge (§7 Abs. 2 ImmoWertV)**

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei der Verwendung von Marktanpassungsfaktoren, auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht hinreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertes eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 5.5.7 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 2

Gebäude- beschreibung	Mieteinheit	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stk.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m <sup>2</sup> ] bzw. [€/Stk.]	monatlich [€]	jährlich [€]
3-Familien Wohnhaus	Wohnung Nr. 2	103,00	1	9,75	1.004,25	12.051,00
Summe		103,00			1.004,25	12.051,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	<b>12.051,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters):	17,28 %
von der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	- <b>2.082,42 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 9.968,58 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,45 % vom Bodenwert (74.000,00 €)	- <b>1.837,50 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 8.131,08 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV)	
bei p = 2,45 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 62 Jahre Restnutzungsdauer	x <b>31,72</b>
<b>vorl. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>257.917,86 €</b>
<b>Bodenwert</b> (gem. Bodenwertermittlung)	<b>+ 74.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 331.917,86 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ - €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 331.917,86 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 4.171,25 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 327.746,61 €</b>
	<b>rd. 328.000,00 €</b>

### 5.5.8 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 2

#### Rohertrag

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblichen, jährlich erzielbaren Nettokaltmiete. Die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete wurde aufgrund der vorherrschenden, spezifischen Eigenschaften auf das Wertermittlungsobjekt angepasst.

## Bewirtschaftungskosten

Aufgrund der noch nicht erstellten, relevanten Jahresabrechnung werden die Modellkonformen Bewirtschaftungskosten der Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen.

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3, ImmoWertV	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF x Jahr]	Kostenanteil insgesamt [€/ Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	3,49	4,08 €	420,00 €
Verwaltungskosten Garage	0,00		
Instandhaltung Wohnung	11,79	13,80 €	1.421,40 €
Instandhaltung Garage	0,00		
Mietausfallwagnis	2,00	2,34 €	241,02 €
Summe	17,28	20,22 €	2.082,42 €

## Restnutzungsdauer

Wohngebäude wie das Bewertungsobjekt haben üblicherweise eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Gemäß vorliegenden Unterlagen, ist das Gebäude zum Bewertungsstichtag 18 Jahre alt. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** durch den Sachverständigen auf **62 Jahre** bestimmt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Wohnung

Siehe 5.5.5

### 5.5.9 Verkehrswert Wohnung Nr. 2

Der Verkehrswerte von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen regelmäßig durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **329.000,00 Euro**, der **Ertragswert** mit rd. **328.000,00 Euro** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 91,68 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 67434 Diedesfeld, Weinstraße 573 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Diedesfeld	2925	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Diedesfeld	-	3690/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 mit rd.

**328.000,00 Euro**

**in Worten: dreihundertachtundzwanzigtausend Euro**

geschätzt.

## 5.6 Verkehrswertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr. 4

### 5.6.1 Vergleichswertermittlung Tiefgaragenstellplatz Nr.4

Im Folgenden wird der Vergleichswert des Tiefgaragenstellplatzes auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichskaufpreise (Auszug aus der Verkaufspreissammlung vom 23.07.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz) ermittelt.

<b>A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	15.000,00	12.000,00	23.000,00	15.500,00
<b>B) Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>					
Stichtag	11.07.2024	14.11.2022	16.11.2022	08.01.2024	25.01.2024
zeitliche Anpassung A1		0,89	0,89	0,98	0,98
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag		13.350,00	10.680,00	22.540,00	15.190,00
<b>C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale</b>					
Vermietung Faktor A4	vermietet	vermietet 1,00	unvermietet 0,93	vermietet 1,00	unvermietet 0,93
Teilmarkt Faktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf 1,00	Weiterverkauf 1,00	Weiterverkauf 1,00	Weiterverkauf 1,00
angepasster Vergleichspreis		13.350,00	9.932,40	22.540,00	14.126,70
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
gewichteter Vergleichspreis		13.350,00	9.932,40	22.540,00	14.126,70

<b>A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung</b>			
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise	
		5	6
Vergleichswert [€]	-----	11.000,00	-
<b>B) Anpassung an den Wertermittlungsstichtag</b>			
Stichtag	11.07.2024	26.03.2024	
zeitliche Anpassung A 1		0,99	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag		10.890,00	
<b>C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale</b>			
Vermietung Faktor A4	vermietet	unvermietet 0,93	
Teilmarkt Faktor	Weiterverkauf	Weiterverkauf 1,00	
angepasster rel. Vergleichspreis		10.127,70	
Gewicht		1,00	
gewichteter Vergleichspreis		10.127,70	

## 5.6.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

### A1

Anpassung an die allgemeine Wertentwicklung. Grundlage ist die aktualisierte Preisindexreihe für Wohnungseigentume des Landes Rheinland-Pfalz.

### A4

Der Käuferkreis für vermietete Wohnungen und dazugehörige Tiefgaragenstellplätze am Grundstücksmarkt ist regelmäßig kleiner als der von nicht vermieteten Objekten. Dies wirkt sich auf die Preisentwicklung aus. Es wurden Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

## 5.6.3 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 4

### Ausschluss von nicht bekannten Besonderheiten

Es wird das arithmetische Mittel aus den summierten, angepassten Vergleichspreisen gebildet. Zum Ausschluss von nicht ersichtlichen Besonderheiten werden die Ausschlussgrenzen auf  $\pm 20,00\%$  festgelegt. Die Ausschlussgrenzen liegen somit bei 11.212,29 € - 16.818,43 €.

Drei angepasste Vergleichswerte liegt außerhalb der Ausschlussgrenzen und werden aus der gewichteten Mittelwertbildung ausgeschlossen.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte ohne Ausreißer	27.476,70	€/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte ohne Ausreißer	:	2
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	13.738,35 €/m <sup>2</sup>
	rd.	14.000,00 €/m <sup>2</sup>

Berechnung des Vergleichswerts	
vorläufiger gemittelter Vergleichswert	14.000,00 €
Zu- oder Abschläge	+ - €
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 14.000,00 €
Marktanpassung	x 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 14.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0 €
<b>Vergleichswert</b>	= 14.000,00 €
	<b>rd. 14.000,00 €</b>

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>		- €
keine	- €	
<b>sonstige Rechte und Belastungen</b>		- €
keine	- €	
<b>weitere Besonderheiten</b>		- €
keine	- €	
Summe		- €

Der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert des Tiefgaragenstellplatzes bestätigt den im Landesgrundstücksmarktbericht von Rheinland-Pfalz 2023 veröffentlichten, durchschnittlichen Vergleichsfaktor für Tiefgaragen-Stellplätze im vorliegenden Marktsegment in Höhe von 12.000 EUR und kann somit als plausibilisierter Wert herangezogen werden.

#### 5.6.4 Ertragswertberechnung Tiefgaragenstellplatz Nr.4

Gebäude- beschreibung	Mieteinheit	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stk.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m <sup>2</sup> ] bzw.[€/Stk.]	monatlich [€]	jährlich [€]
Tiefgarage	Stellplatz Nr. 4		1		75,00	900,00
Summe		-			75,00	900,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	<b>900,00 €</b>
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters): 18,67 % von der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	- <b>168,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 732,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 1,51 % vom Bodenwert (1.000,00 €)	- <b>15,10 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 716,90 €</b>
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV) bei p = 1,51 % Liegenschaftszinssatz und n = 22 Jahre Restnutzungsdauer	<b>x 18,58</b>
<b>vorl. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>13.320,00 €</b>
<b>Bodenwert</b> (gem. Bodenwertermittlung)	<b>+ 1.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 14.320,00 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ - €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	<b>= 14.320,00 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- - €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>= 14.320,00 €</b>
<b>rd.</b>	<b>14.000,00 €</b>

### 5.6.5 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Tiefgaragenstellplatz

#### Rohertrag

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblichen, jährlich erzielbaren Nettokaltmiete. Die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete wurde aufgrund der vorherrschenden, spezifischen Eigenschaften auf das Wertermittlungsobjekt angepasst.

#### Bewirtschaftungskosten

Aufgrund der noch nicht erstellten, relevanten Jahresabrechnung werden die Modellkonformen Bewirtschaftungskosten der Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen.

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3, ImmoWertV	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF x Jahr]	Kostenanteil insgesamt [€/ Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	0,00		- €
Verwaltungskosten Garage	5,11		46,00 €
Instandhaltung Wohnung	0,00		- €
Instandhaltung Garage	11,56		104,00 €
Mietausfallwagnis	2,00		18,00 €
Summe	18,67		168,00 €

#### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Tiefgaragenstellplatz

Siehe 5.6.3

### 5.6.6 Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 4

Der Verkehrswerte von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen regelmäßig durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **14.000,00 Euro**, der **Ertragswert** mit rd. **14.000,00 Euro** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1,5 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 67434 Diedesfeld, Weinstraße 573 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Diedesfeld	2938	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Diedesfeld	-	3690/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 11.07.2024 mit rd.

**14.000,00 Euro**

**in Worten: vierzehntausend Euro**

geschätzt.

## 6 Zusammenfassung der Verkehrswerte

Bewertungsobjekt	Verkehrswert
Wohnungseigentum, Haus A, Wohnung Nr. 2	328.000 EUR
Teileigentum, Tiefgaragenstellplatz Nr. 4	14.000 EUR

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, die vorliegende Wertermittlung parteilos verfasst zu haben und zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seine Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Böhl-Iggelheim, den 24.01.2025

Michael Hoffmann  
M. Eng, Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH)

## **7 Wert der Lasten und Beschränkungen in den Grundbüchern Abteilung II**

### **7.1 Wohnungsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2925**

**Lfd. Nr. 1:** gelöscht

**Lfd. Nr. 2:** Die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt a. d. Wstr., Vollstreckungsgericht, 1 K 2/24), eingetragen am 12.02.2024.

**Der Wert der Lfd. Nr. 2 wird auf 0 EUR geschätzt.**

### **7.2 Teileigentumsgrundbuch von Diedesfeld, Blatt 2938**

**Lfd. Nr. 1:** gelöscht

**Lfd. Nr. 2:** Die Zwangsvollstreckung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt a. d. Wstr., Vollstreckungsgericht, 1 K 2/24), eingetragen am 12.02.2024.

**Der Wert der Lfd. Nr. 2 wird auf 0 EUR geschätzt.**

## 8 Urheberschutz und Haftungsbegrenzung

### Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Diese Wertermittlung ist urheberrechtlich geschützt und lediglich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Form der Vervielfältigung oder der Verwertung durch Dritte, bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis.

### Hinweise zur Haftung

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Alle weiteren Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt sofern er oder im Falle einer vereinbarten Drittverwertung ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder der Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Sachverständige nur wenn eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist. In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Für Schäden, die durch leichte Fahrlässigkeit durch einen Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreter oder durch einen Betriebsangehörigen verursacht wird, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen.

Die Haftung für die Vollständigkeit, die Richtigkeit und die Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im während der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über die zuvor aufgeführten Regelungen hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Gutachten dargestellten Karten und genutzten Daten urheberrechtlich geschützt sind. Diese dürfen weder aus dem Gutachten separiert beziehungsweise für eine anderen Verwendung herangezogen werden. Die Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet.

## 9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 9.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

In der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung gültigen Fassung.

#### **BauGB**

Baugesetzbuch

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

#### **BetrKV**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

#### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **GEG**

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden.

#### **ImmoWertV**

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

#### **LBauO**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

#### **WertR**

Richtlinie für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie)

#### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

#### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## 9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sommer, Götz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage, Werner Verlag, Köln 2010

Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Losblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

Sprengnetter, Kierig, ImmoWertV Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8 Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Landesregierung Rheinland-Pfalz – Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Hrsg.), Koblenz 2023

Schmitz, Krings, u.a., Baukosten 2014/15, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22 Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2015

Schmitz, Gerlach, Meisel, Baukosten 2010/11, Preiswerter Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, 18. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung mit Kommentar, 2. Auflage, Sprengnetter (Hrsg.), Sinzig 2007

## 10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 10.1: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 10.2: Bodenrichtwertkarte

Anlage 10.3: Planzeichnungen

Anlage 10.4: Wohnflächenberechnung

Anlage 10.5: Fotoaufnahmen

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!

### 10.3 Anlage 3: Planzeichnungen

#### Grundriss der Wohnung Nr. 2

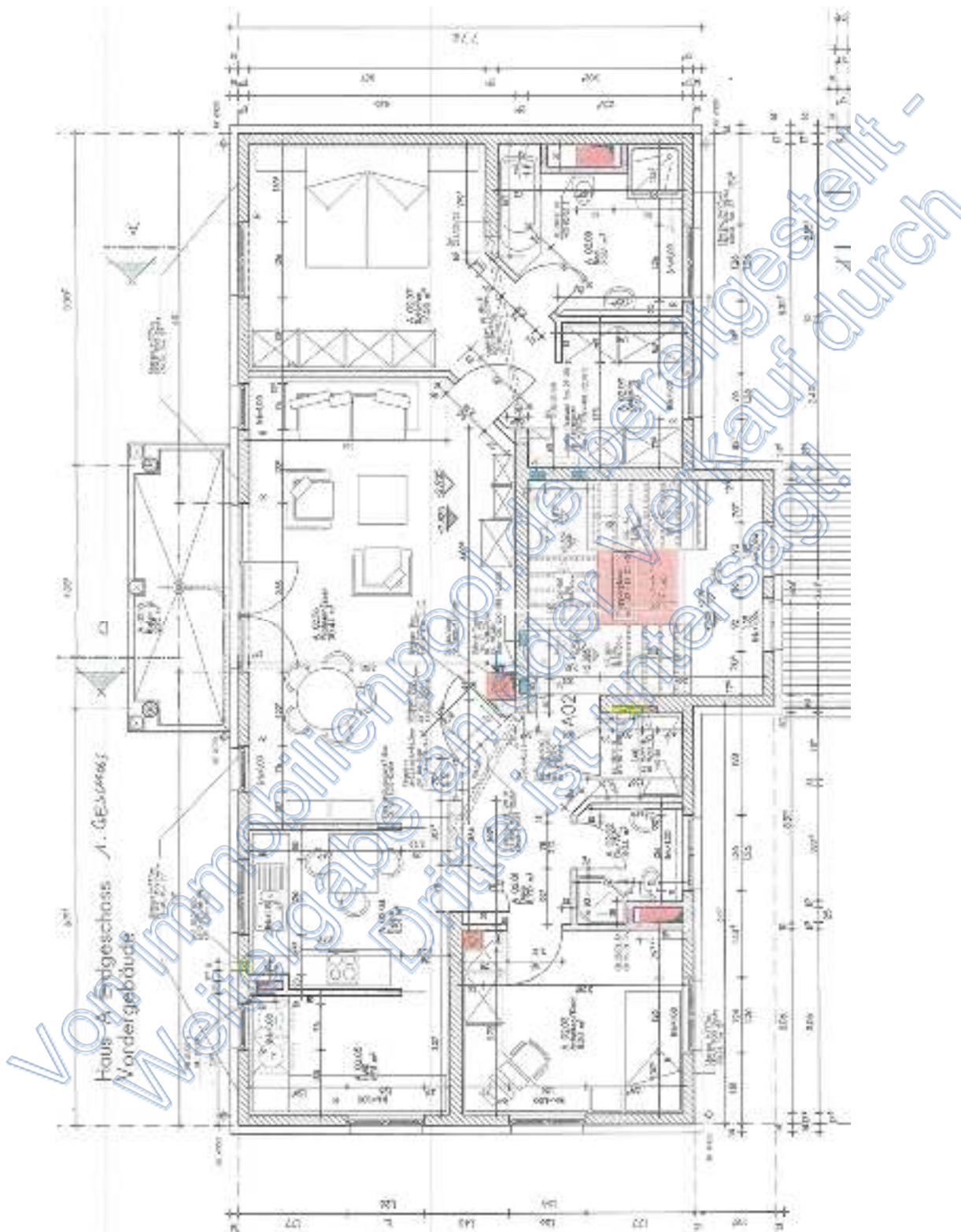


Abbildung 3: Grundriss der Wohnung Nr. 2 und des Kellergeschosses.

Grundriss Kellergeschoss, Haus A

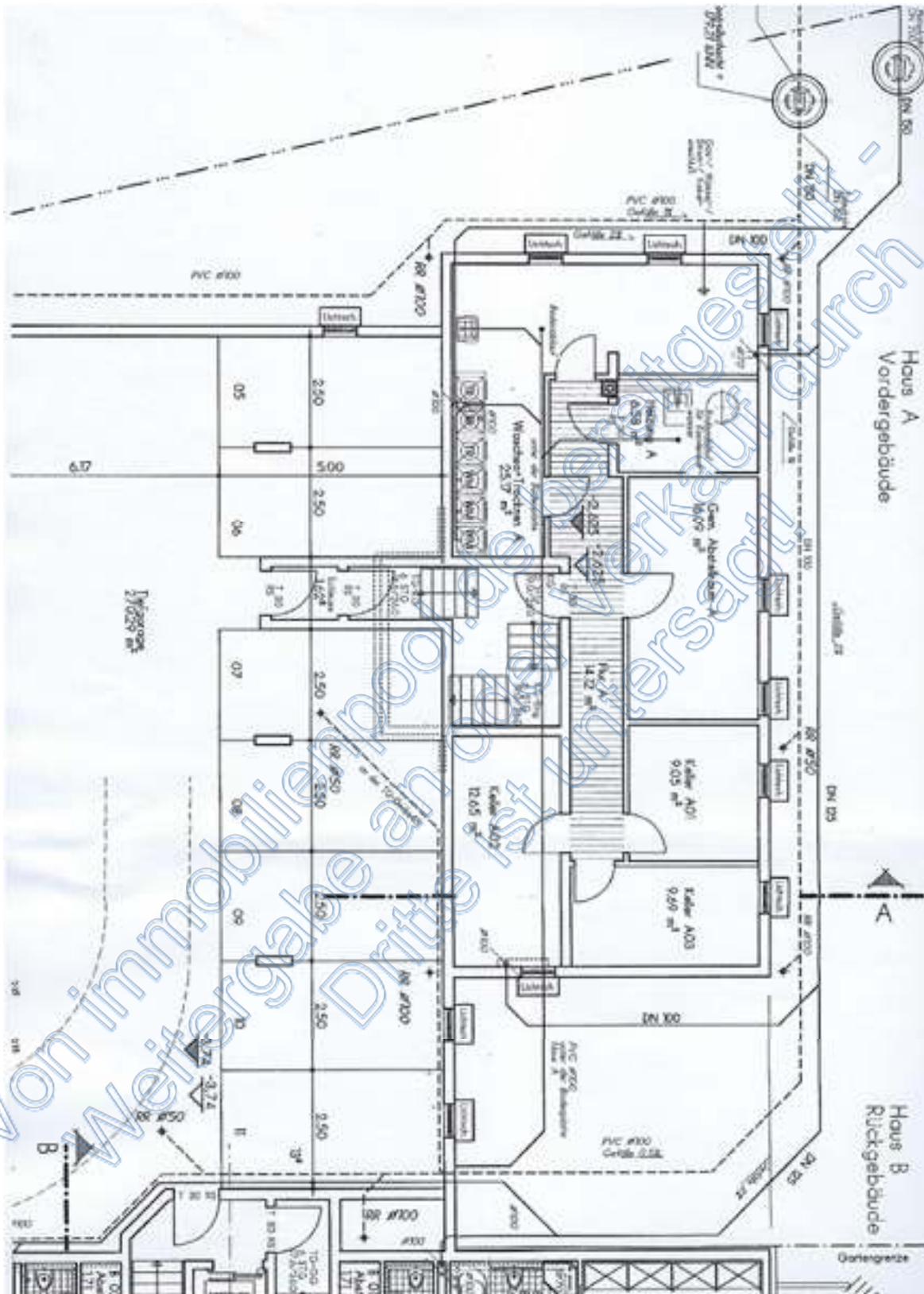


Abbildung 4: Grundriss des KG, Haus A mit der Wohnung zugeordnetem Kellerraum Nr.2.

## Grundriss Tiefgarage

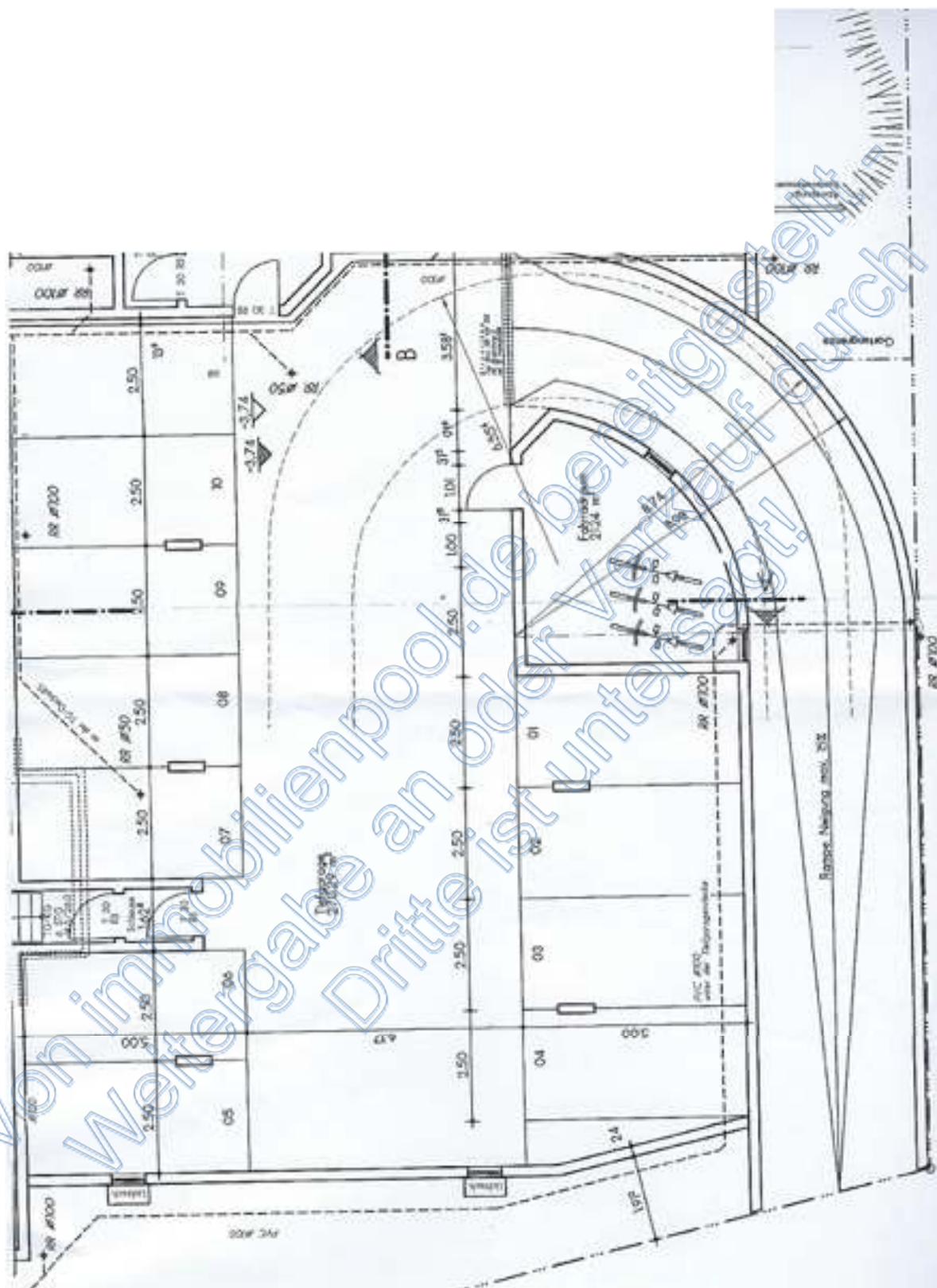
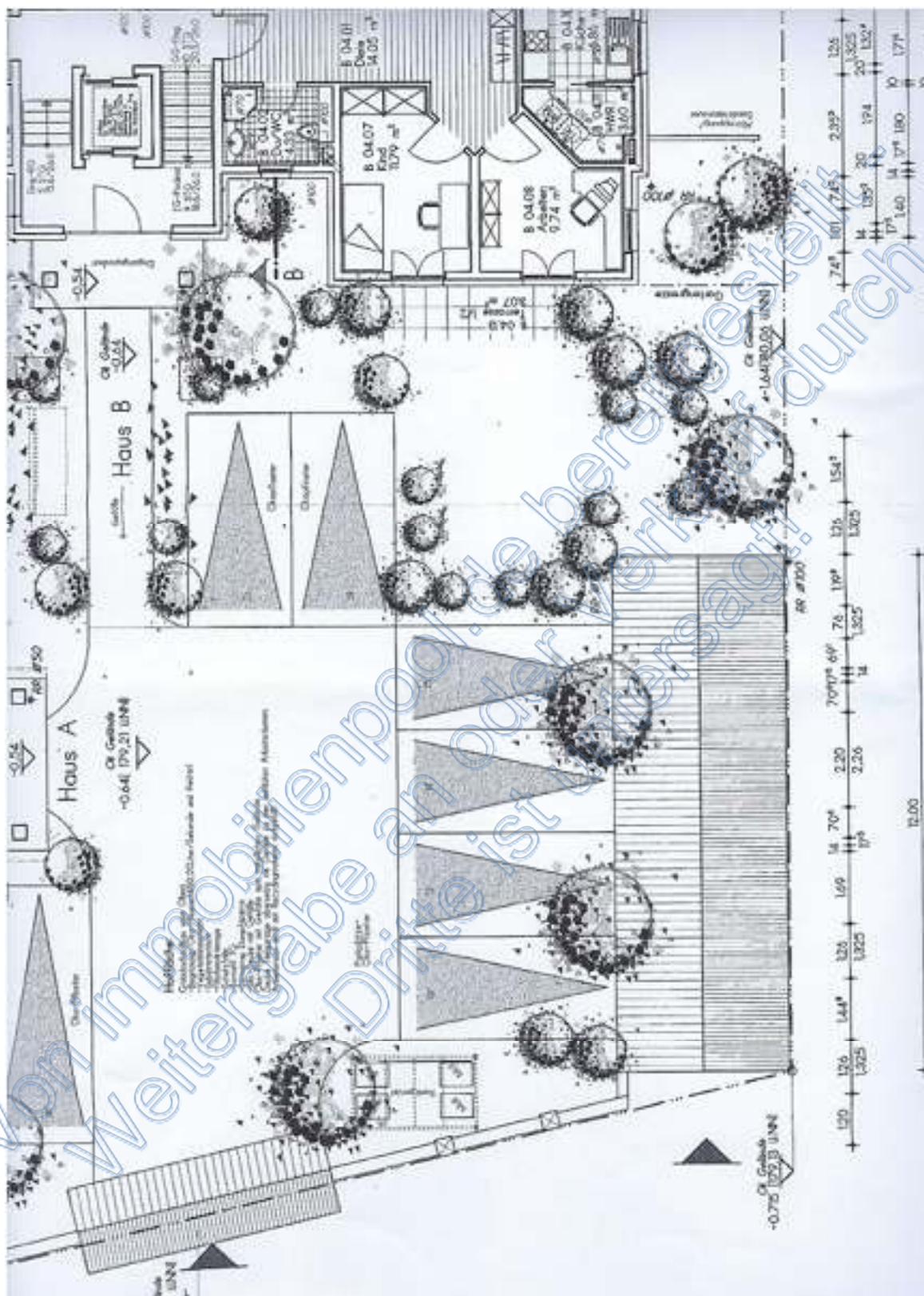


Abbildung 5: Grundriss der Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 4.

## Hof mit Stellplätzen



Schnitt Haus A und Tiefgarage

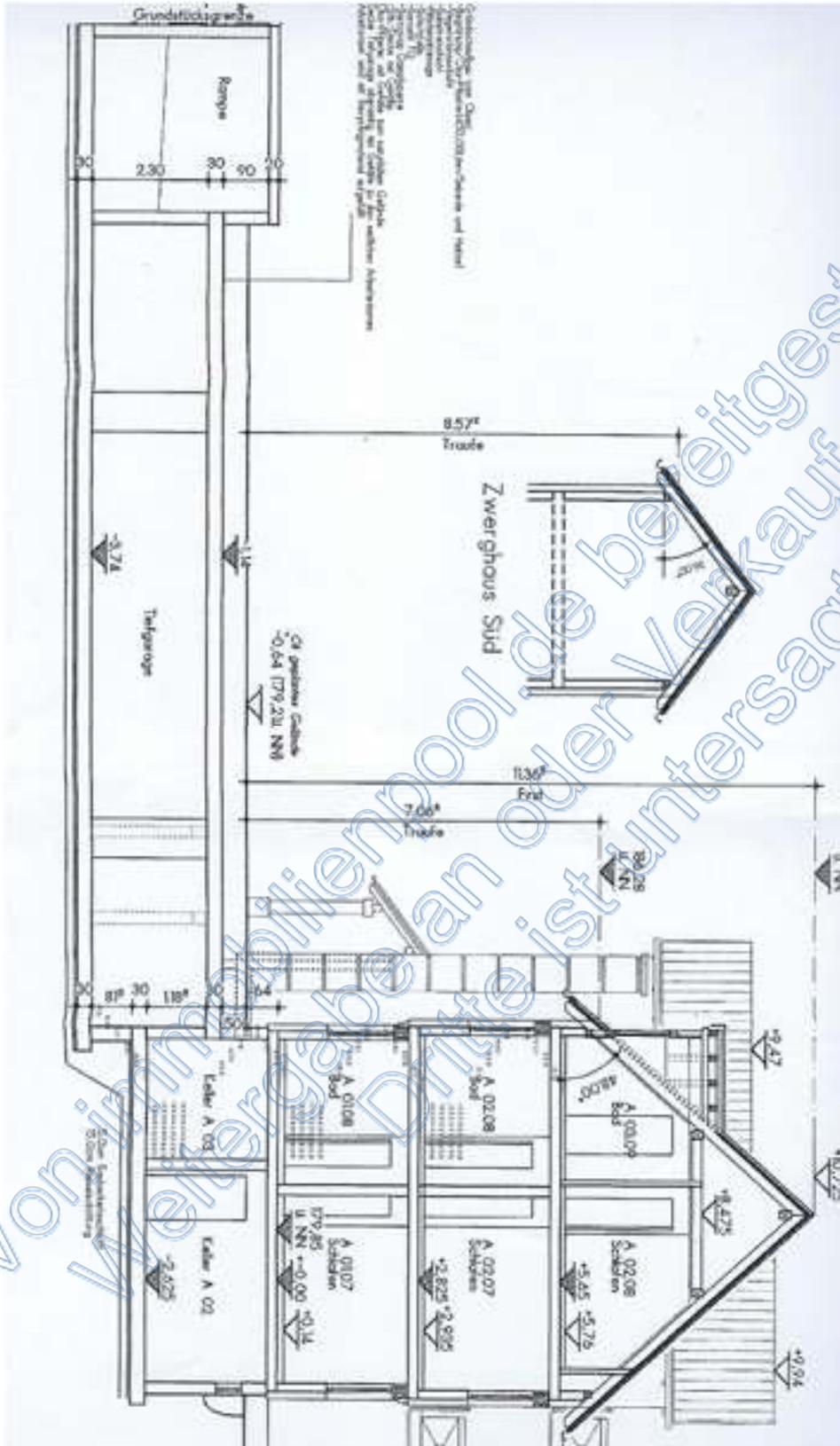


Abbildung 7: Schnitt Haus A und Tiefgarage.

### 10.4 Anlage 4: Wohnflächenberechnung

A 02.01	Diele	$1.114+2.836$	$3.1593 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (1.114+0.324)+0.790$	$0.5680 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (2.359+0.015)+2.344$	$2.7613 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (1.785+1.785)$	$1.5939 \text{ m}^2$
		Summe:	$8.10 \text{ m}^2 -$
A 02.02	Du/WC	$0.300+0.790$	$0.2370 \text{ m}^2$
		$1.924+1.212$	$2.3318 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (1.924+1.430)+0.494$	$0.9286 \text{ m}^2$
		Summe:	$3.40 \text{ m}^2 -$
A 02.03	Arbeiten/Kind	$0.146+0.020$	$0.0029 \text{ m}^2$
		$0.380+3.480$	$1.3224 \text{ m}^2$
		$3.626+2.740$	$9.9362 \text{ m}^2$
		Summe:	$11.26 \text{ m}^2 -$
A 02.04	Küche	$3.270+2.705$	$8.8454 \text{ m}^2$
		Summe:	$8.85 \text{ m}^2 -$
A 02.05	HWR	$0.230+2.620$	$0.6026 \text{ m}^2$
		$3.270+1.990$	$6.5073 \text{ m}^2$
		Summe:	$7.11 \text{ m}^2 -$
A 02.06	Wohnen+Essen	$3.317+0.656$	$2.1949 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (1.010+1.003)+0.077$	$0.0775 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (6.297+4.117)+1.090$	$5.6756 \text{ m}^2$
		$0.115+2.850$	$0.3277 \text{ m}^2$
		$6.534+3.229$	$21.0963 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (6.534+6.493)+0.041$	$0.2698 \text{ m}^2$
		Summe:	$29.64 \text{ m}^2 -$
A 02.07	Schlafen	$0.5 \cdot (1.703+0.342)+0.962$	$0.9835 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (1.797+1.797)$	$1.6147 \text{ m}^2$
		$3.745+2.073$	$7.7632 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (0.845+3.745)+2.900$	$6.6553 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (0.845+0.650)+0.057$	$0.0428 \text{ m}^2$
		Summe:	$17.06 \text{ m}^2 -$
A 02.08	Bad	$0.268+0.790$	$0.2119 \text{ m}^2$
		$2.589+1.134$	$2.9143 \text{ m}^2$
		$0.5 \cdot (2.589+1.587)+0.962$	$2.0396 \text{ m}^2$
		$2.837+0.890$	$2.5248 \text{ m}^2$
		Summe:	$7.69 \text{ m}^2 -$

A 02.09	Ankleide	1.750+2.080	3.6401 m <sup>2</sup>	
		0.5+(1.750+0.650)+0.456	0.5471 m <sup>2</sup>	
		0.650+1.980	1.2870 m <sup>2</sup>	
		Summe:	5.47 m <sup>2</sup> -	5.47 m <sup>2</sup>
A 02.10	Balkon II	0.50+4.830+1.680	4.0572 m <sup>2</sup>	
		Summe:	4.06 m <sup>2</sup> -	4.06 m <sup>2</sup>
		<b>Wohnfläche:</b>		<b>102.84 m<sup>2</sup></b>

Abbildung 8: Wohnflächenberechnung, aus der Bauakte entnommen.

## 10.5 Anlage 5: Fotoaufnahmen



Abbildung 9: Haus A, mit Hofzufahrt, Straßenansicht von der Weinstraße.



Abbildung 10: Haus A und B sowie Tiefgaragenzufahrt von der Weinstraße.



Abbildung 11: Hauseingang.



Abbildung 12: Wohnungseingang.



Abbildung 13: Badezimmer.



Abbildung 14: Balkon.



Abbildung 15: Ein- u. Ausfahrt der Tiefgarage mit Roll-Gittertor.



Abbildung 16: Tiefgarage.

Von immobilienpool.de bereitgestellt -  
Weitergabe an oder Verkauf durch  
Dritte ist untersagt!