

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht  
Landau in der Pfalz  
Marienring 13  
76829 Landau i. d. Pfalz

**Marco Schrenk**

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger  
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)  
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544  
Fax +49 322-24195374  
E-Mail: [MS@MS-ImmoWert.de](mailto:MS@MS-ImmoWert.de)  
web: [www.MS-ImmoWert.de](http://www.MS-ImmoWert.de)

Datum: 14.11.2025  
AZ.: 2025-0037

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)  
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Kandel, Blatt 4657 eingetragenen **208,040/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 76870 Kandel, Robert-Koch-Str. 1 / 1a , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte, im Aufteilungsplan mit Nr. 16** bezeichnet.



zum Wertermittlungsstichtag **04.11.2025 (=Qualitätsstichtag)**

wurde der **Verkehrswert des Wohneigentums** mit rd.

**88.400,00 EUR**

ermittelt

Az. des Gerichts: **1 K 29/25**

### **Ausfertigung Nr. 1**

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage).....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage) .....	11
2.2	Gestalt und Form .....	12
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	12
2.4	Privatrechtliche Situation .....	13
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	13
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	13
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	13
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	14
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	14
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	14
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....</b>	<b>15</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	15
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus .....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	15
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	15
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	16
3.3	Außenanlagen .....	16
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 im 2. OG Mitte .....	16
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung.....	16
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	17
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage .....	17
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts Eigentumswohnung Nr. 16.....</b>	<b>18</b>
4.1	Grundstücksdaten.....	18
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren.....	18
4.2.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren .....	18
4.2.3	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	19
4.2.4	Anwendbare Verfahren mit Begründung.....	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	20

4.4	Bodenwertermittlung .....	20
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	21
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	21
4.5	Vergleichswertermittlung .....	22
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	22
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	24
4.5.4	Vergleichswert .....	24
4.5.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung .....	25
4.6	Ertragswertermittlung .....	26
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	26
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	26
4.6.3	Ertragswertberechnung .....	29
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	30
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen .....	35
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen .....	35
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	35
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	35
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	35
4.7.5	Verkehrswert .....	37
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	38
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>39</b>

## Allgemeine Angaben

**1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt**

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 28 Parteien
Objektadresse:	Robert-Koch-Straße 1 / 1a 76870 Kandel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kandel, Blatt 4657 (Wohnungseigentum)
Katasterangaben:	Gemarkung Kandel, Flurstück 7742/20, Fläche 2722 m <sup>2</sup> Gemarkung Kandel

**1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung**

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Landau i. d. Pfalz vom 28.08.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	04.11.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	04.11.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 04.11.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 21.10.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Der Zutritt zum Bewertungsobjekt wurde nicht gestattet, es konnte lediglich eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Hinsichtlich der vorherrschenden Ausstattung des allgemeinen Zustands konnte das Bewertungsobjekt von innen nicht besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige sowie ein Eigentümer
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.09.2025</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 11.09.2025</li><li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)</li><li>• Teilungserklärung vom 22.12.1993</li><li>• Altlastenauskunft vom 12.09.2025</li><li>• Baulastenauskunft vom 03.11.2025</li><li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 11.09.2025</li><li>• Auskunft zum Denkmalschutz vom 03.11.2025</li><li>• Energieausweis vom 29.06.2016</li><li>• Protokoll der Eigentümerversammlung vom 15.07.2025</li></ul>

### 1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

#### Genereller Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht begangen werden; die Eigentumswohnung waren zum Wertermittlungsstichtag nicht zugänglich, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Wohnung sind dem Unterzeichner daher nicht bekannt.

Der Versuch, eine Innenbesichtigung durchzuführen, scheiterte da der Zutritt nicht gewährt wurde. Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet.

Die fehlende Innenbesichtigung wurde mit einem Sicherheitsabschlag in Höhe von rd. 10% auf den jeweiligen Verfahrenswert gewürdigt.

#### Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage  
siehe Ziff. 2.1 „Lage“
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen  
siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen  
siehe Ziff. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt  
nicht feststellbar, da Teile des Gemeinschaftseigentums nicht begangen werden konnten

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten  
siehe Anlage 5 „Fotodokumentation“
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne  
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“
- c) Wohnungsgrundrisse  
siehe Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht  
siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum  
Hausverwaltung Reichling, Fuchsweg 4 in 76870 Kandel; das Hausgeld gem. Hausgeldabrechnung 2024 vom 15.07.2025 wurde mit **monatlich 313,- €** ausgewiesen (SOLL-Betrag), ein Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 liegt nicht vor.
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind  
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht  
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist  
Augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind  
Es waren am Tage der Besichtigung keine Maschinen u. Betriebseinrichtungen zu erkennen
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt  
ein Energieausweis liegt vor, siehe hierzu „Energieeffizienz“ unter Ziff. 3.2.1

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Die Stadt Kandel liegt im Landkreis Germersheim in Rheinland-Pfalz und gehört zum Verdichtungsraum der Ober- und Mittelzentren. Mit einer Fläche von rund 27,9 km<sup>2</sup> und etwa 8.980 Einwohnern ist Kandel eine kleinere Mittelstadt mit regionaler Versorgungsfunktion. Die Stadt ist verkehrsgünstig an der Bundesautobahn A 65 gelegen und verfügt über einen Bahnhof mit regelmäßigen Verbindungen in Richtung Karlsruhe und Neustadt an der Weinstraße. Damit besteht eine sehr gute Anbindung an die umliegenden Ballungsräume und Arbeitsmärkte.

Die wirtschaftliche Struktur Kandels ist stabil. Der Index der privaten Kaufkraft liegt bei 107 % des Bundesdurchschnitts, die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bei 103 %. Mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von rund 30.360 € pro Einwohner und einer überdurchschnittlichen Einzelhandelszentralität von 104 % zeigt sich Kandel als wirtschaftlich solide Stadt mit leicht überdurchschnittlichem Kaufkraftniveau. Das Risiko für Zahlungsausfälle liegt mit einem Indexwert von 86 deutlich unter dem Bundesdurchschnitt, was auf eine gute Bonität der Bevölkerung schließen lässt.

Die Erwerbsstruktur ist durch einen hohen Anteil an Arbeitnehmern (ca. 92 %) und einen Selbstständigenanteil von rund 8 % geprägt, was für eine pendlerorientierte Bevölkerung spricht. Die Alters- und Haushaltsstruktur zeigt ein ausgewogenes Verhältnis von Familien- und Einpersonenhaushalten. Rund 36 % der Haushalte sind Familien mit Kindern, 37 % sind Single-Haushalte und 28 % Paare ohne Kinder. Insgesamt weist die Stadt Kandel eine stabile Bevölkerungsentwicklung und eine gesunde Mischung aus jüngeren und älteren Bevölkerungsgruppen auf. Die Lebensqualität ist aufgrund der guten Infrastruktur, der Nähe zur Natur und der guten Verkehrsanbindung als überdurchschnittlich einzustufen.

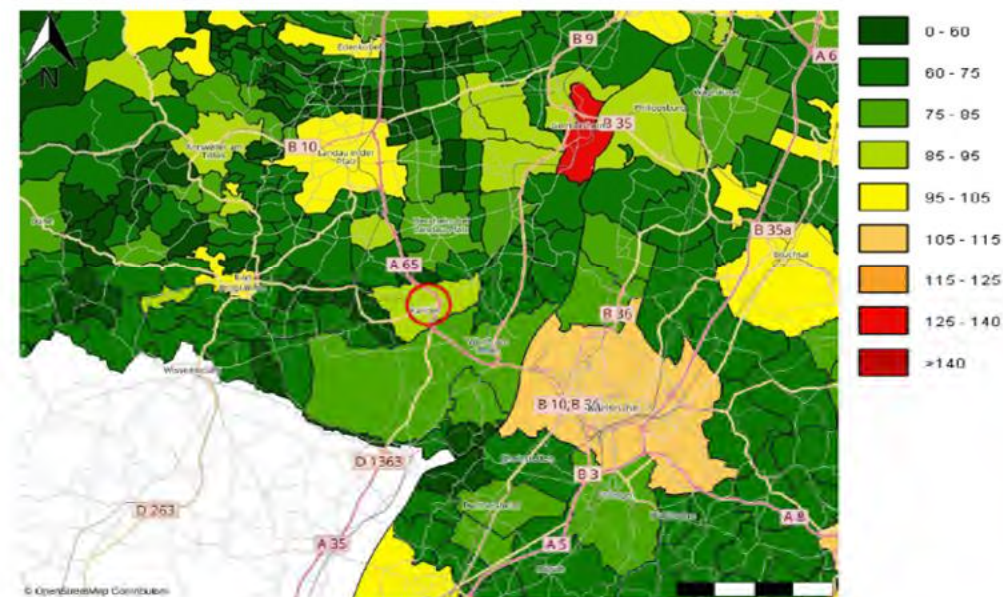
### Report Makromarkt

76870 Kandel , Pfalz, Robert-Koch-Str. 1

#### IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Kandel, Stadt
Gemeindekennziffer	07334013
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Bevölkerungszahl	8.979
Haushalte	4.225
Fläche (km <sup>2</sup> )	27,85

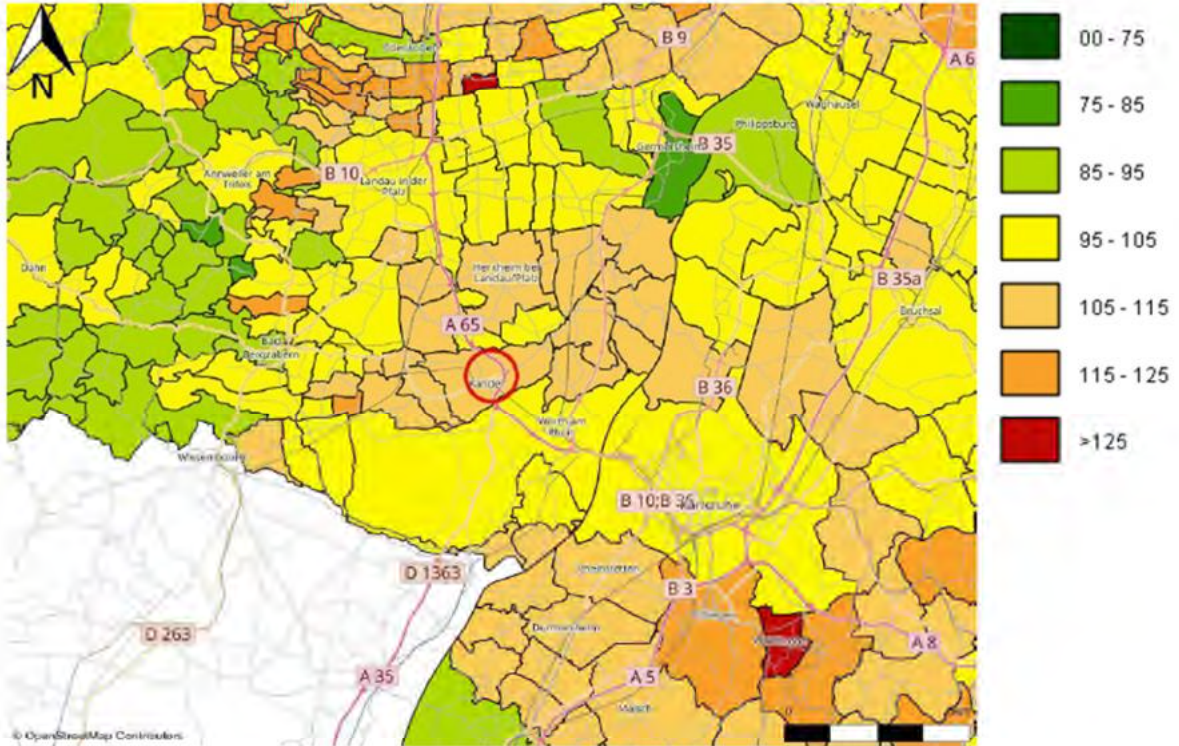
Risiko für Zahlungsausfälle<sup>1</sup>



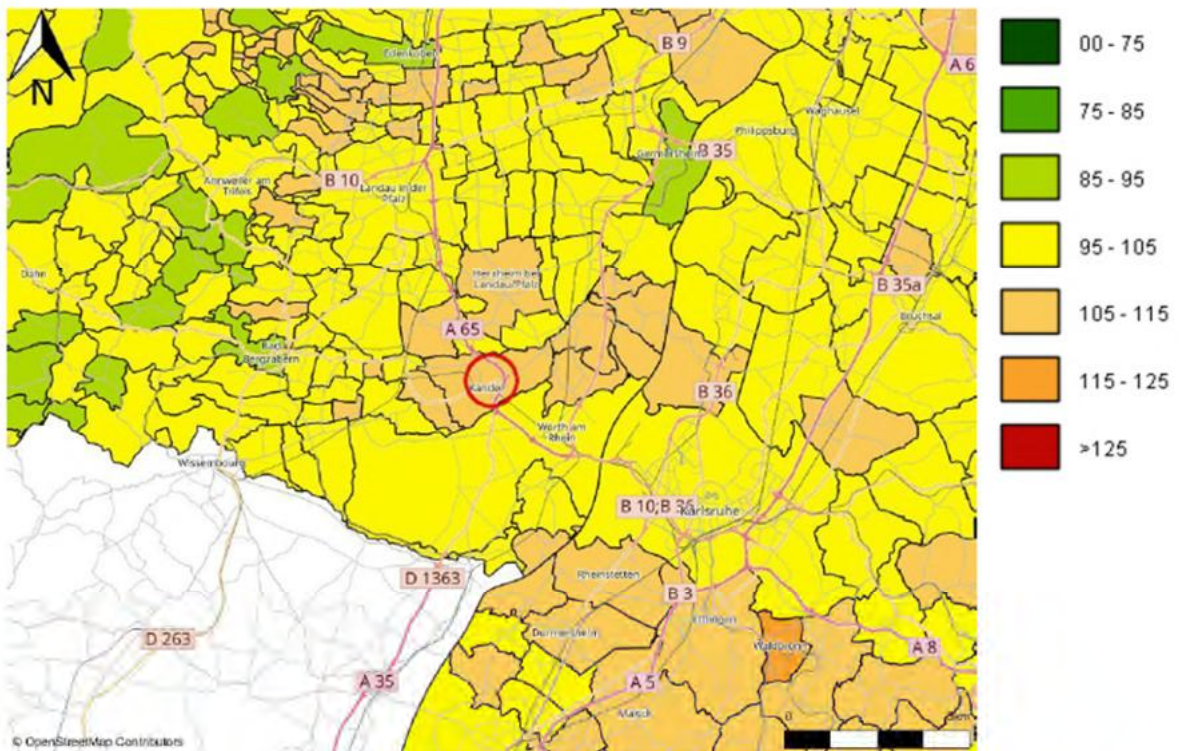
# Report Makromarkt

76870 Kandel , Pfalz, Robert-Koch-Str. 1

## Index Private Kaufkraft



## Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft



Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03809041 vom 11.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

## Report Makromarkt

76870 Kandel , Pfalz, Robert-Koch-Str. 1

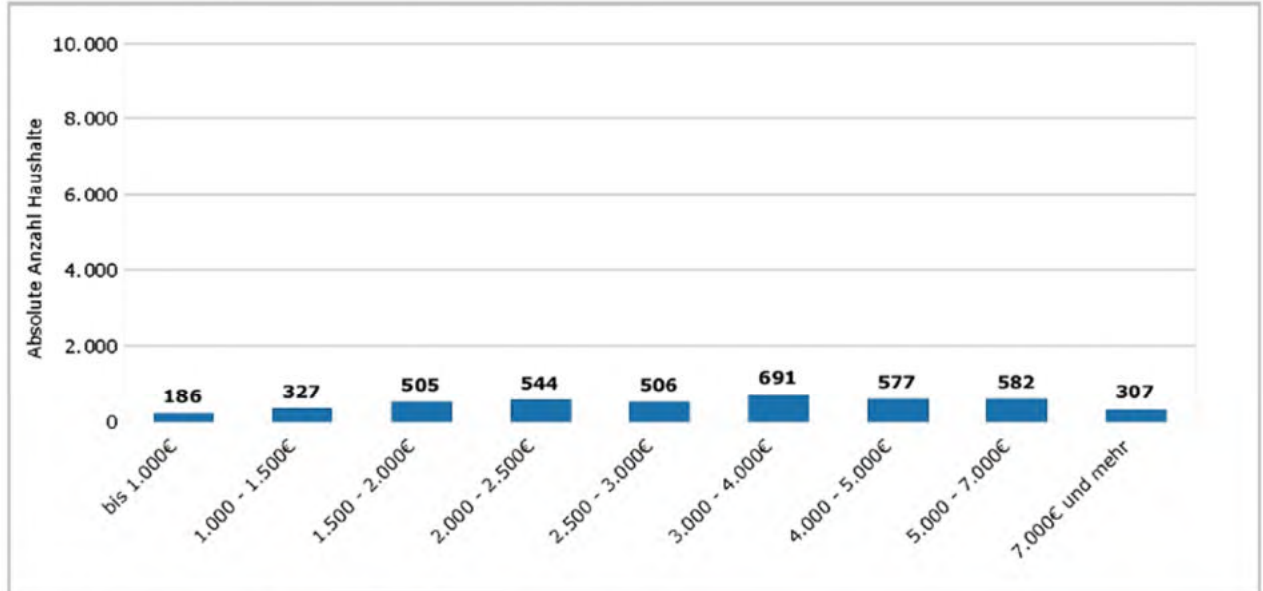
Lage-und Standortdaten <sup>2</sup>	Makromarkt	Mikromarkt
<b>BONITÄT</b>		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	86	99
<b>PRIVATE KAUFKRAFT</b>		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	107	97
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	272	38
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	30.360	27.644
<b>EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT</b>		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	103	98
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	63	9
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	7.089	6.764
<b>KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL</b>		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	85	79
<b>EINZELHANDELSZENTRALITÄT</b>		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	104	97
<b>EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ</b>		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	54	7
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.039	5.370
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	107	95
<b>Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt</b>		<b>2025</b>
<b>STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT</b>		
	<b>Anzahl</b>	<b>%</b>
<b>Erwerbstätige insgesamt</b>	4.698	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	390	8,31
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	4.308	91,69

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03809041 vom 11.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

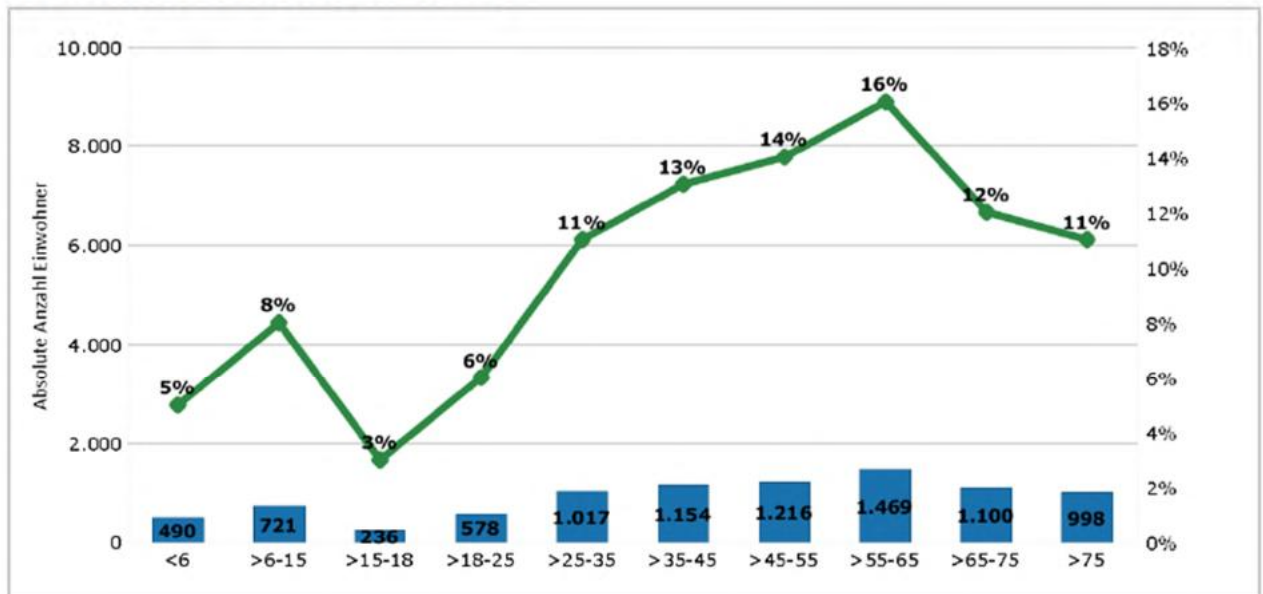
## Report Makromarkt

76870 Kandel , Pfalz, Robert-Koch-Str. 1

### MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



### BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN



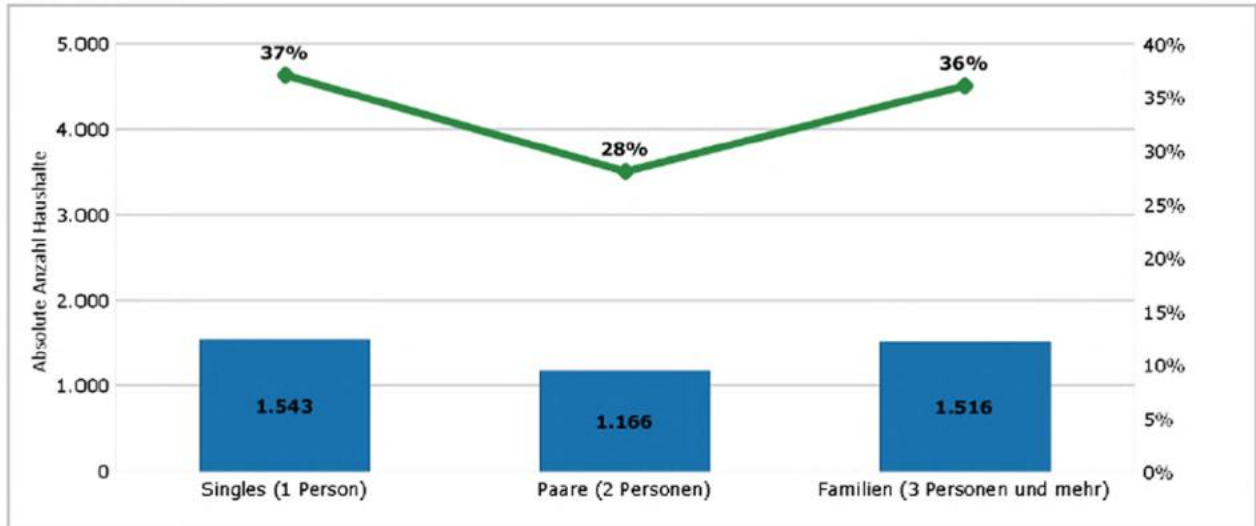
Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03809041 vom 11.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

# Report Makromarkt

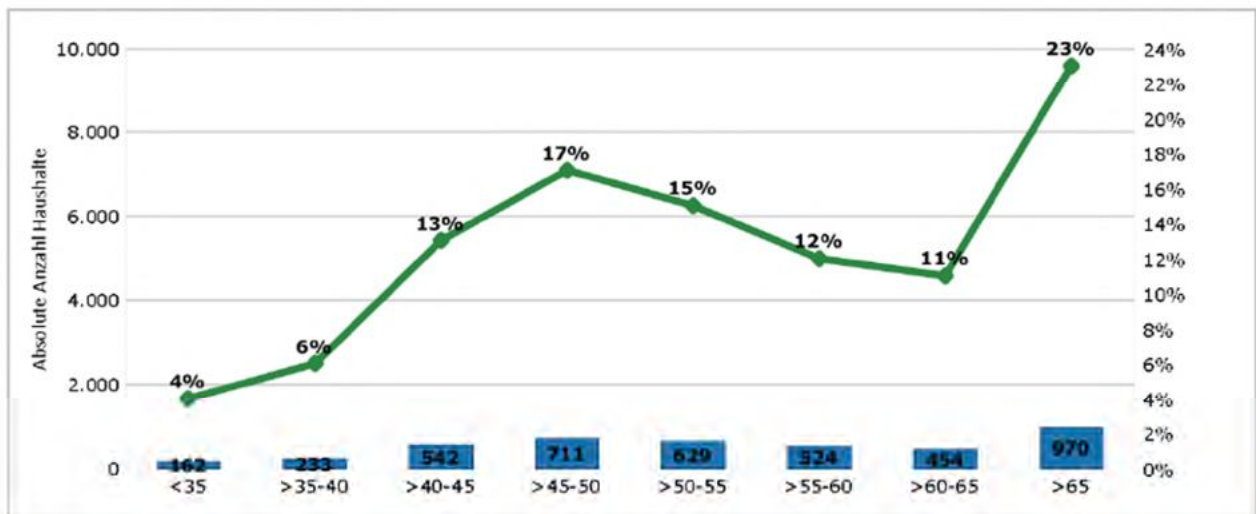
76870 Kandel , Pfalz, Robert-Koch-Str. 1

## HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



### 1 Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

### 2 Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2025

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03809041 vom 11.11.2025 auf [www.geoport.de](http://www.geoport.de): ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo® & geoport® 2025

## 2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

### Report Mikromarkt

76870 Kandel , Pfalz, Robert-Koch-Str. 1

#### IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE<sup>1</sup>)

Mikromarktname	Kandel, null
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht- Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	76870030
Fläche (km <sup>2</sup> )	4,45
Bevölkerungszahl	1.394
Haushalte	672
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	313

#### IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Kandel, Stadt
Gemeindekennziffer	07334013
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse	5.000 bis unter 20.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	8.979
Haushalte	4.225
Fläche (km <sup>2</sup> )	27,85
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km <sup>2</sup> )	322

#### SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu <sup>2</sup>	Hedonisten
Vorherrschende Lebensphase <sup>2</sup>	Junge Familien mit Kind
Raumtypologie	Wohnen im städtischen Umland
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Dienstleistungen und Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Hochhäuser und einfache Mietwohnungen: Soziale Brennpunkte
Typische Bebauung	1-2 Familienhäuser in nicht homogen bebautem Straßenabschnitt

#### ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Hedonistisches Milieu (Milieu der unteren Mitte/ Unterschicht) - Die spaß- und erlebnisorientierte moderne Unterschicht/ untere Mittelschicht: Leben im Hier und Jetzt, Verweigerung von Konventionen und Verhaltenserwartungen der Leistungsgesellschaft.

Wohnen am Stadtrand, auch im Übergangsbereich zum Speckgürtel. Eher ländlich anmutende Gebiete mit geringen Bevölkerungsdichten. Die Bebauung ist durch Ein- bis Zweifamilienhäuser geprägt. Zum Teil liegt auch landwirtschaftliche Nutzung von größeren Flächen vor.

„Soziale Brennpunkte“ - Junge bis mittelalte Haushalte in kleineren Mehrfamilienhäusern in städtischen Arbeiterquartieren, schlechte Nachkriegsbauten der 60er/ 70er Jahre; extrem geringe berufliche Qualifikation, außerordentlich schlechte Zahlungsmoral; stark in Ostdeutschland vertreten.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Robert-Koch-Straße 1 in Kandel. Der unmittelbare Mikromarkt umfasst eine Fläche von etwa 4,45 km<sup>2</sup> mit rund 1.394 Einwohnern und einer Bevölkerungsdichte von 313 Einwohnern pro km<sup>2</sup>. Die Umgebung ist geprägt durch eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Das Gebiet kann als ruhiges Wohngebiet im städtischen Umland bezeichnet werden, das durch seine Nähe zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen eine gute Wohnqualität bietet.

Das vorherrschende Milieu wird als hedonistisch beschrieben, mit einem Schwerpunkt auf jungen Familien mit Kind. Die Raumtypologie „Wohnen im städtischen Umland“ und die Dominanz von Dienstleistungen und Einzelhandel spiegeln eine solide, wohngeprägte Umgebung wider. Das Wohnumfeld zeigt überwiegend einfache bis mittlere Wohnlagen, die durch eine funktionierende Nahversorgung und eine gute Erreichbarkeit des Stadtzentrums charakterisiert sind.

Die wirtschaftlichen Kennzahlen liegen im Mikromarkt leicht unter dem Durchschnitt: Der Index der privaten Kaufkraft beträgt 97 %, der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft 98 %. Das Risiko für Zahlungsausfälle liegt mit einem Wert von 99 in etwa auf Bundesniveau. Die Arbeitslosenquote liegt bei 6,5 % und damit leicht über dem Durchschnitt, ohne jedoch auf eine strukturelle Schwäche hinzuweisen. Die Haushaltsstruktur ist vielfältig, mit etwa 39 % Einpersonenhaushalten, 23 % Paarhaushalten und 38 % Familienhaushalten. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen bewegt sich überwiegend im Bereich zwischen 2.500 € und 4.500 €.

Insgesamt handelt es sich bei der Mikrolage um ein durchschnittliches bis leicht überdurchschnittliches Wohngebiet mit ruhiger Lage, überwiegend wohnwirtschaftlicher Nutzung und einer soliden sozialen Durchmischung. Die infrastrukturelle Anbindung ist als gut, das allgemeine Wohnumfeld als geordnet und stabil zu bewerten.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:  
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:  
ca. 70 m;

mittlere Tiefe:  
ca. 40 m;

Grundstücksgröße:  
insgesamt 2722,00 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:  
fast rechteckige Grundstücksform

Topografie:

eben

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße;  
Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;  
Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten;  
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;  
Kanalanschluss;  
Fernsehkabelanschluss;  
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses;  
eingefriedet durch Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.09.2025 ist das

Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 10.09.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Wohnungsgrundbuchs von Kandel, Blatt 4654, folgende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk.

“Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet, eingetragen am 15.05.2025”

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

keine Eintragungen vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach den vorliegenden Unterlagen nicht vorhanden. Hierzu wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.11.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen

Denkmalschutz:

Nach schriftlicher Auskunft der Denkmalschutzbehörde vom 03.11.2025 ist das Bewertungsobjekt nicht als denkmalschutzwürdig einzustufen.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nord-Ost Abschnitt A+B, 2. Änderung, in Kraft getreten Juni 1971, im Wesentlichen, folgende Festsetzungen:

WR = reines Wohngebiet;

GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl)

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### **2.5.3 Bauordnungsrecht**

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### **2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation**

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

### **2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen**

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

### **2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Objekt ist nach Angaben des Eigentümers in Eigennutzung, mietrechtliche Bindungen bestehen somit nicht.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind normalerweise die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Aufgrund der nicht ermöglichten Besichtigung des Bewertungsobjektes werden die Gebäude und Außenanlagen nur insoweit beschrieben, wie es im Rahmen der verfügbaren Unterlagen möglich ist.

Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugangs nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarfs einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.

#### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienwohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 4-geschossig; vollständig unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1971 (gemäß Bauakte)
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 131,2 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Endenergieverbrauch: 119,2 kWh / (m <sup>2</sup> * a); Energieeffizienzklasse: D
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	Beton
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	gepflegt, dem Baujahr entsprechend;  <u>Kellertreppe:</u> Beton mit Fliesen  <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Fliesen; Handlauf mit Kunststoffüberzug;

	einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (Dämmeigenschaften nicht bekannt)

### 3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen aus Steinzeug;
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung; Türöffner, Zählerschrank
Heizung:	Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2002 (gem. Energieausweis); Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Aufzug:	in beiden Treppenhäusern (Haus-Nr. 1 u. 1a) vorhanden

### 3.2.4 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Loggia
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

## 3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16 im 2. OG Mitte

### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. OG Mitte im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet sowie an dem Kellerraum in Haus 1 im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 16.
--------------------------------------	---

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt rd. 41,69 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Loggia, 1 Keller;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohn- u. Esszimmer rd. 18,00 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li> <li>• Schlafzimmer rd. 8,80 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li> <li>• Küche rd. 6,00 m<sup>2</sup> gartenseitig gelegen</li> <li>• Flur, innenliegend</li> <li>• Bad rd. 3,52 m<sup>2</sup> innenliegend</li> </ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

*Die Raumausstattungen und der Ausbauzustand sind aufgrund des mangelnden Zutritts zum Bewertungsobjekt nicht bekannt.*

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Dem Bewertungsobjekt sind keine Sondernutzungsrechte eingeräumt
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Zum Stichtag 31.12.2024 ist der Hausgeldabrechnung für das Jahr 2024 vom 16.07.2025 eine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) in Höhe von insgesamt 80.701,66 € für die Eigentumsanlage zu entnehmen.  Dem zu bewertenden Wohnungseigentum ist ein ideeller Anteil in Gesamtanteil in Höhe von rd. 1.678,92 € zuzuordnen.  Nach Auskunft der zuständigen WEG-Hausverwaltung muss die aktuelle Heizanlage erneuert werden. Für die Erneuerung liegen nach Mitteilung der Verwaltung bereits ein Angebot über rd. 45.000,- € für die Installation einer Vitodens 200-W 12-240 kW Viessmann-Heizung sowie ein Beschluss der Eigentümer für die vollständige Finanzierung der Maßnahme über die Instandhaltungsrücklage vor.

### 3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand; die Gesamtanlage macht insgesamt einen guten Eindruck.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts Eigentumswohnung Nr. 16

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 208,040/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 76870 Kandel, Robert-Koch-Str. 1 / 1a verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte und dem Keller in Haus 1**, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Kandel	4657	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kandel	7742/20	2.722 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

#### 4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

#### 4.2.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heran-zuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen

### 4.2.3 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert

und

- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

### 4.2.4 Anwendbare Verfahren mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch

das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Rheinland-Pfalz hat in seinem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum abgeleitet sowie entsprechende Liegenschaftszinssätze. Es wird daher das Vergleichswertverfahren anhand der vorgenannten Vergleichsfaktoren durchgeführt. Unterstützend wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

### 4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

### 4.4 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **480,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	4000 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.11.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	4
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	2.722 m <sup>2</sup>

#### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>480,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.11.2025	× 1,000	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,000	

lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	480,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	4000		2.722	× 1,000
Entwicklungsstufe	baureifes Land		baureifes Land	× 1,000
Vollgeschosse	4		4	× 1,000
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>480,00 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>		=	<b>480,00 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche		×	2.722 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>		=	<b>1.306.560,00 €</b>	
			<b><u>rd. 1.310.000,00 €</u></b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 13.11.2025 insgesamt **1.310.000,00 €**.

#### 4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (04.11.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) ist der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Landkreis Germersheim vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 mit einem Stand von 223 Pkt. unverändert geblieben. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss geht man aktuell von einer Stagnation der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.25 aus, eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 bleibt daher aus.

##### E2

Für die Anpassung des Bodenrichtwerts an die abweichende Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks liegen vom zuständigen Gutachterausschuss keine Umrechnungskoeffizienten oder sonstigen belastbaren Marktdaten vor. Da beide Grundstücke hinsichtlich der Geschossigkeit vergleichbar sind (Anz. der Vollgeschosse = 4), erfolgt keine weitere Anpassung des Bodenrichtwerts an die Grundstücksgröße.

#### 4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 208,040/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts				Erläuterung
Gesamtbodenwert			1.310.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte			0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert			1.310.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)		×	208,040/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert			27.253,24 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte			0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>		=	<b>27.253,24 €</b>	
			<b><u>rd. 27.300,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 **27.300,00 €**.

## 4.5 Vergleichswertermittlung

### 4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

**Vergleichsfaktoren** sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

**Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)**

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)**

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

**Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

### 4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.1.1 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 5. Bei der Herleitung des Vergleichsfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

- Grundstücksfläche (Gf)
- Bodenwertniveau (BWN)
- Gebäudestandard nach NHK2010 (St)
- Anbauart (Anb; freistehend = 0)
- Wohnfläche in m<sup>2</sup> (WF)
- Vermietungssituation (Vs; unvermietet = 0)
- Unterkellerung (K; Keller = 0 / kein Keller = 1)
- Koeffizienten (a-h)

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **2.278,64 € / m<sup>2</sup>** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich (+ / -) 427,25 € / m<sup>2</sup>.

### 4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.278,64 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.278,64 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 41,69 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 94.996,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 94.996,50 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	+ 5.699,79 €	E1
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 100.696,29 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.804,47 €	E2
<b>Vergleichswert</b>	= 91.891,82 € rd. <b><u>91.900,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd. **91.900,00 €** ermittelt.

#### 4.5.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

##### E1 - Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Der Vergleichsfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand Juli 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 150,5 Pkt. auf einen Indexwert im 2. Vj 2025 = 160,5 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 6%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 6% auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

Bezeichnung	Prozent von 94.996,50	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	6%	5.699,79 €
Summe		5.699,79 €

##### E2 - Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-8.804,47 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Mangelnder Zutritt zum Bewertungsobjekt: -10,00 % von 88.044,73 € (vorl. Ertragswert)</li> </ul>	
Summe	-8.804,47 €

## 4.6 Ertragswertermittlung

### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

#### Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

### **Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)**

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)**

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

### **Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

**4.6.3 Ertragswertberechnung**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt	41,69		10,00	416,90	5.002,80
Summe			41,69	-		416,90	5.002,80

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>5.002,80 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	<b>1.095,38 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>3.907,42 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,53 % von 27.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	<b>690,69 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>3.216,73 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,53 % Liegenschaftszinssatz und RND = 26 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>18,884</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>60.744,73 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>27.300,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>88.044,73 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>5.282,68 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>93.327,41 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>8.804,47 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>84.522,94 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>84.500,00 €</b>

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde aus den vorliegenden Planunterlagen aus der Bauakte ermittelt. Die Berechnungen orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) sowie der Wohnflächenverordnung (WoFIV), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis Sprengnetter Lehrbuch u. Kommentar [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht, die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Sprengnetter Vergleichsmietensystem
- aus dem Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

abgeleitet und angesetzt.

##### Quelle: Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

Ermittelte marktübliche Miete:	<b><u>9,94 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche</u></b>
Preisspanne:	keine angegeben; Durchschnittsmiete
Stichtag:	Q3-2025

##### Quelle: Sprengnetter Vergleichsmietensystem

Ermittelte marktübliche Miete:	<b><u>8,24 EUR / m<sup>2</sup> Wohnfläche</u></b>
Preisspanne:	7,90 – 8,63
Stand:	Juli 2025

Zur Bestimmung der ortsüblichen Marktmiete wurden zwei unabhängige Quellen herangezogen. Die objektbezogene Einschätzung durch Sprengnetter bildet aufgrund ihrer objektspezifischen Aussagekraft die Grundlage der Bewertung (Gewichtung 60%). Ergänzend wurde die aktuelle Durchschnittsmiete für den Ort Kandel aus dem Immobilienscout24 Mietpreisatlas (9,94 €/m<sup>2</sup>) herangezogen. Die Werte des Mietpreisatlas Immobilienscout24.de basieren auf aktuellen Angebotsmieten, diese spiegeln die derzeitige Marktnachfrage wider und wird daher mit einer Gewichtung von 40% berücksichtigt.

Die daraus abgeleitete, gewichtete Marktmiete beträgt rd. 9,00 €/m<sup>2</sup>, sachverständig wird jedoch aufgrund der geringen Wohnfläche, eine höherer Mietansatz von 10,- € / m<sup>2</sup> angesetzt. Es ist allgemein anerkannt und in der Fachliteratur (vgl. z.B. Sprengnetter, Immobilienbewertung;) belegt, dass kleinere Wohnungen aufgrund des höheren Flächenaufwands für Nebenräume (wie Küche, Bad, Flur) und einer im Verhältnis zur Gesamtfläche stärkeren Nachfrage pro Quadratmeter regelmäßig höhere Mieten erzielen als größere Wohnungen. Die Fixkosten verteilen sich bei kleinen Wohnungen auf weniger Quadratmeter, wodurch der Mietpreis pro Quadratmeter steigt. Zudem ist die Nachfrage nach kleinen Wohnungen, etwa durch Singles, Studenten oder ältere Menschen, tendenziell höher.

##### Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der

Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m<sup>2</sup> sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

#### 1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

#### 2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.

VPI 10/2023 = 117,8 Pkt.

=Veränderung 40,7 Pkt. bzw. 52,79 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

#### Verwaltungskosten

Eigentumswohnung: = 275,- € x 1,5279 = 420,17 € rd. **420,- €**

#### Instandhaltungskosten

Wohnen = 9,- € x 1,5279 = 13,75 € rd. **13,80 €**

#### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	41,69 m <sup>2</sup> × 13,80 €/m <sup>2</sup>	575,32 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		100,06 €
Summe			1.095,38 €

#### Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstückmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) veröffentlichten

### Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Liegenschaftszinses werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

- Wohnfläche
- relative Nutzungsdauer
- Marktsegment

Der anhand des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 ermittelte Liegenschaftszins wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **2,53** ermittelt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Liegenschaftszins gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Wohnimmobilien nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand Juli 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen (ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 150,5 Pkt. auf einen Indexwert im 2. Vj 2025 = 160,5 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 6%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von **6%** auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 6,00 % von (88.044,73 €)	5.282,68 €
Summe	5.282,68 €

### Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

### Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %	1,0				
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	26,5 %	11,5 %	62,0 %	0,0 %	0,0 %

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen**

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das gem. ImmoWertV Anlage 2 ("Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen") beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) 1971 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1971 = 54 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 54 Jahre =) 26 Jahren

- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 26 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1971.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Aufgrund der nicht ermöglichten Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% auf den jeweiligen Verfahrenswert.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-8.804,47 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>• prozentuale Schätzung: -10,00 % von 88.044,73 €</li> </ul>	
Summe	-8.804,47 €

## 4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **91.900,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **84.500,00 €**

ermittelt.

### 4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **geeigneten Umrechnungskoeffizienten**
- **Objektartspezifischen Indexreihen**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [  $84.500,00 \text{ €} \times 0,900 + 91.900,00 \text{ €} \times 1,000$  ]  $\div 1,900 = \text{rd. } 88.400,00 \text{ €}$ .

#### 4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 208,040/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 76870 Kandel, Robert-Koch-Str. 1 / 1a verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG Mitte und dem Keller in Haus 1**, im Aufteilungsplan mit Nr. 16 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kandel	4657	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kandel		7742/20

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.11.2025 mit rd.

**88.400 €**

(in Worten: achtundachtzigtausendvierhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landau i. d. Pfalz, den 14. November 2025

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,  
ZIS Sprengnetter (S)



#### Hinweise zum Urheberrecht

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**LBO:**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**GEG:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

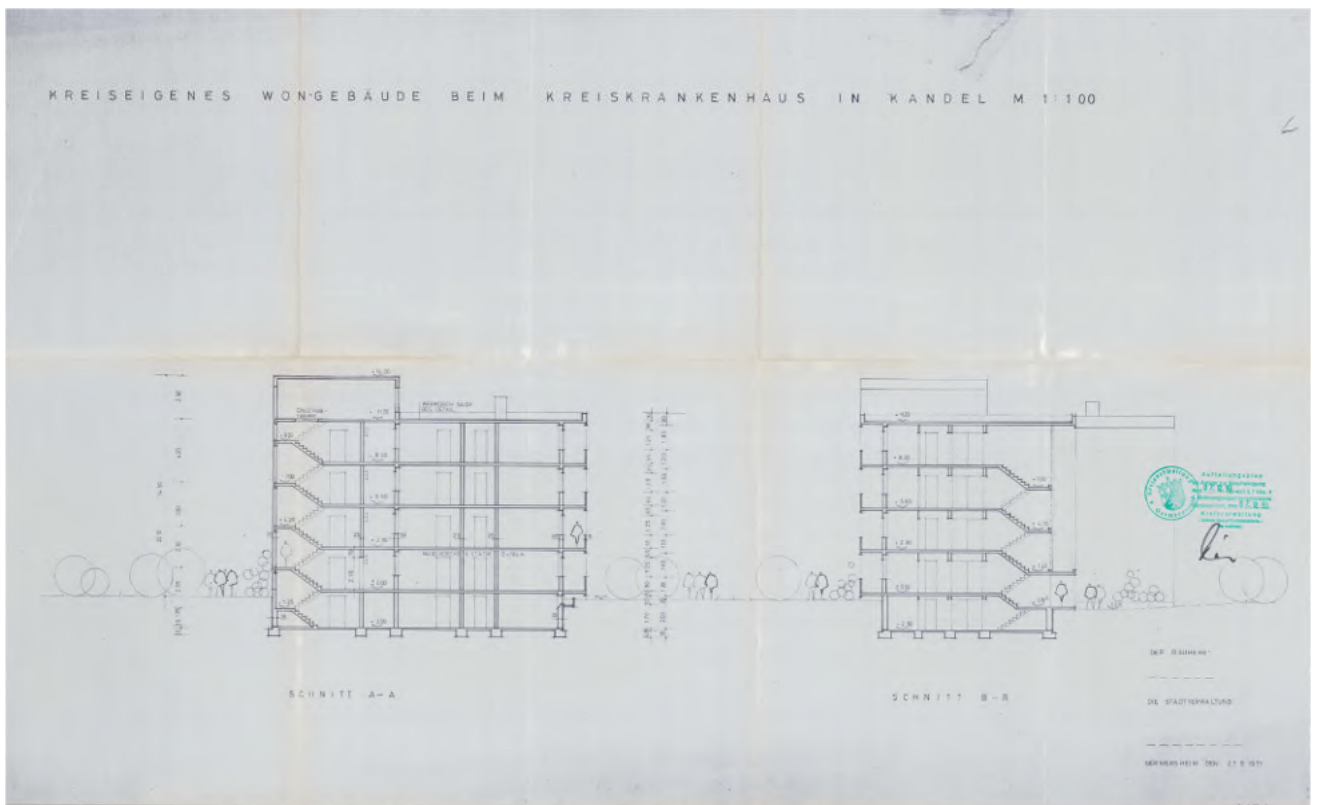
## 6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten
- Anlage 3: Wohnflächenberechnung
- Anlage 4: Fotodokumentation



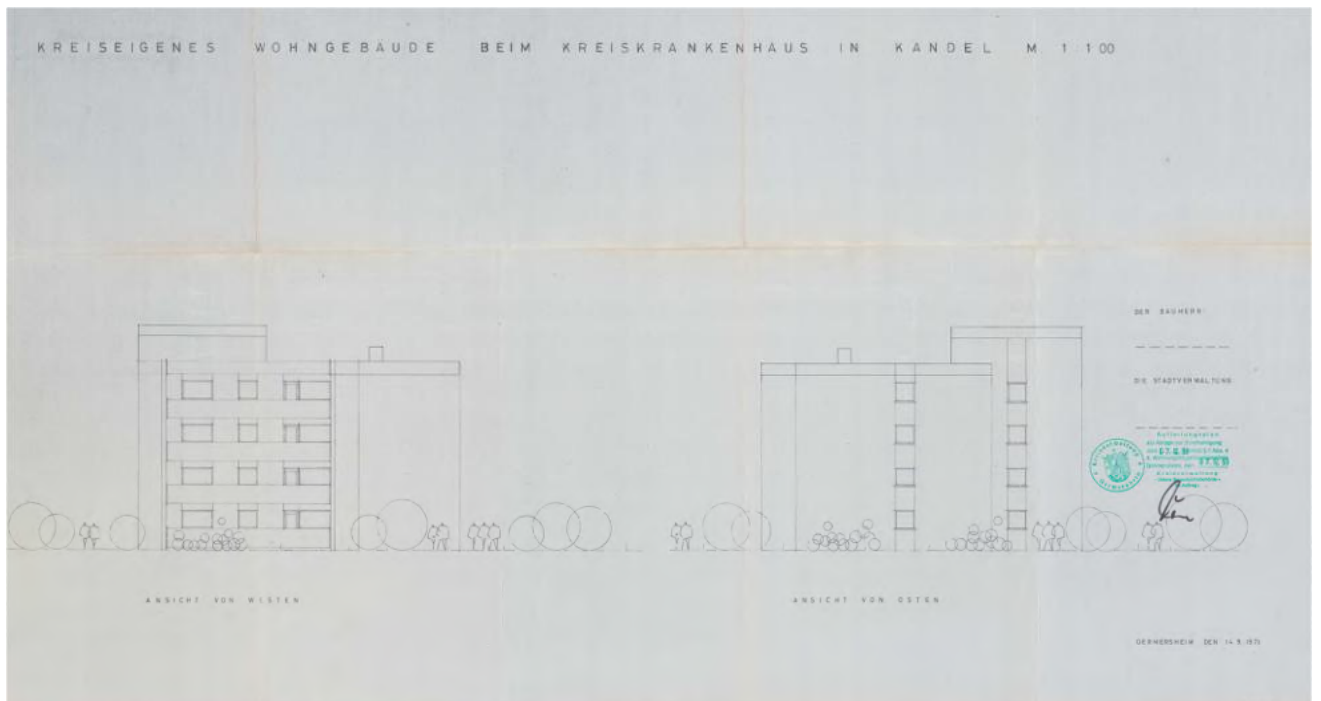
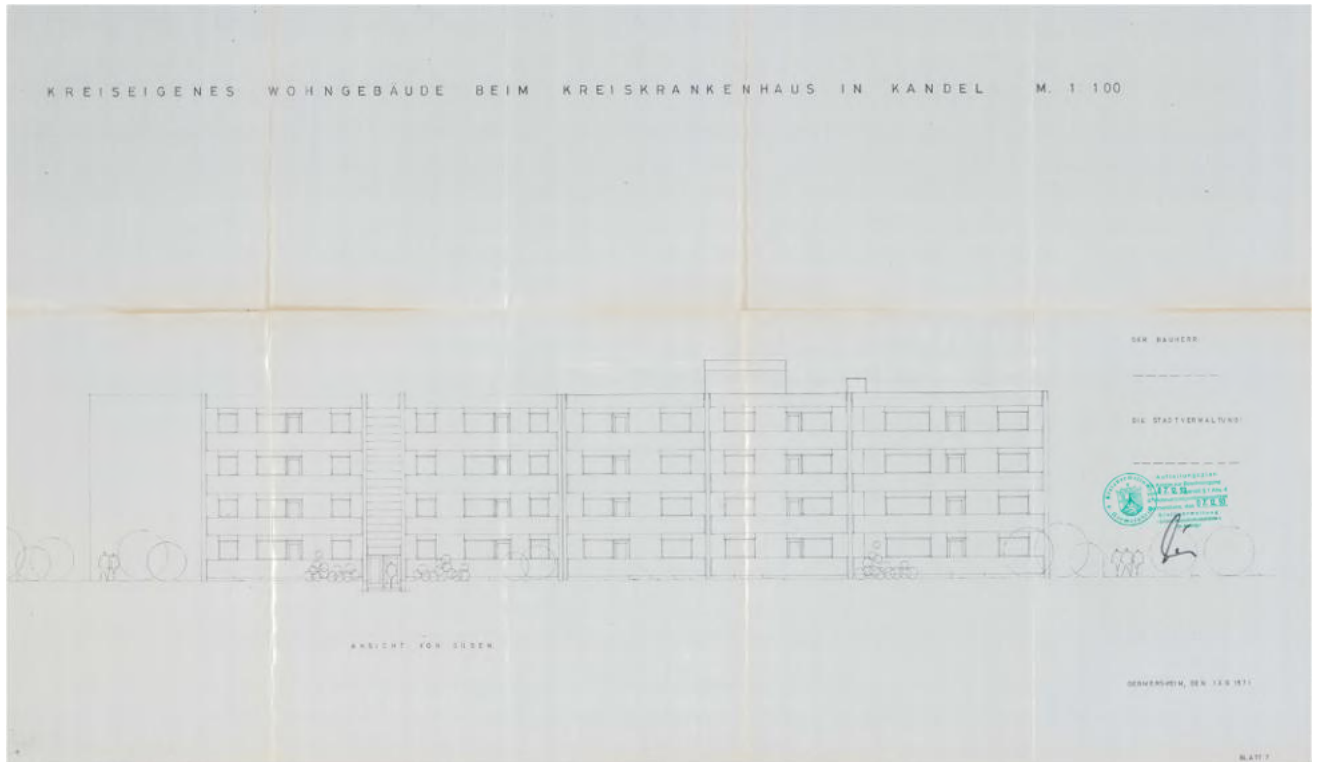
# Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 1 von 4



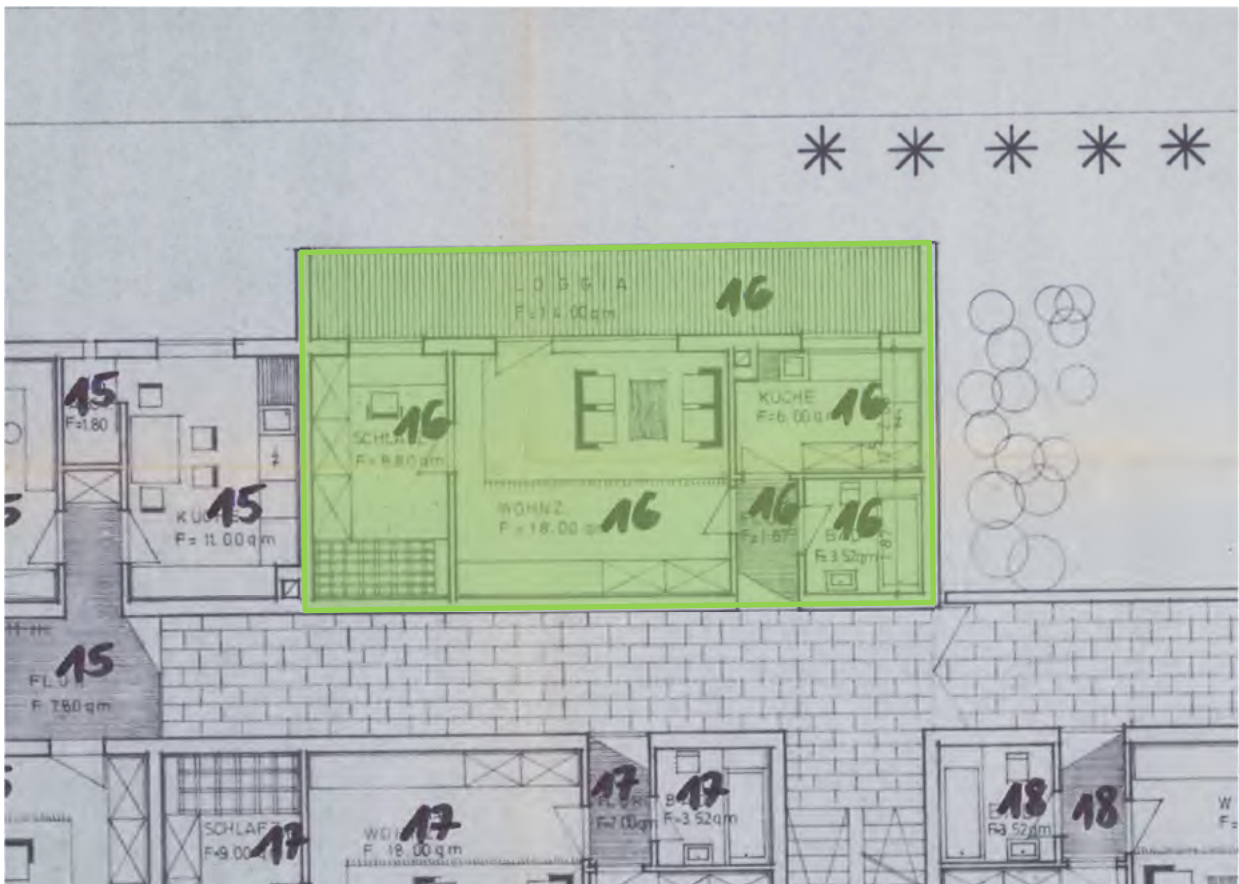
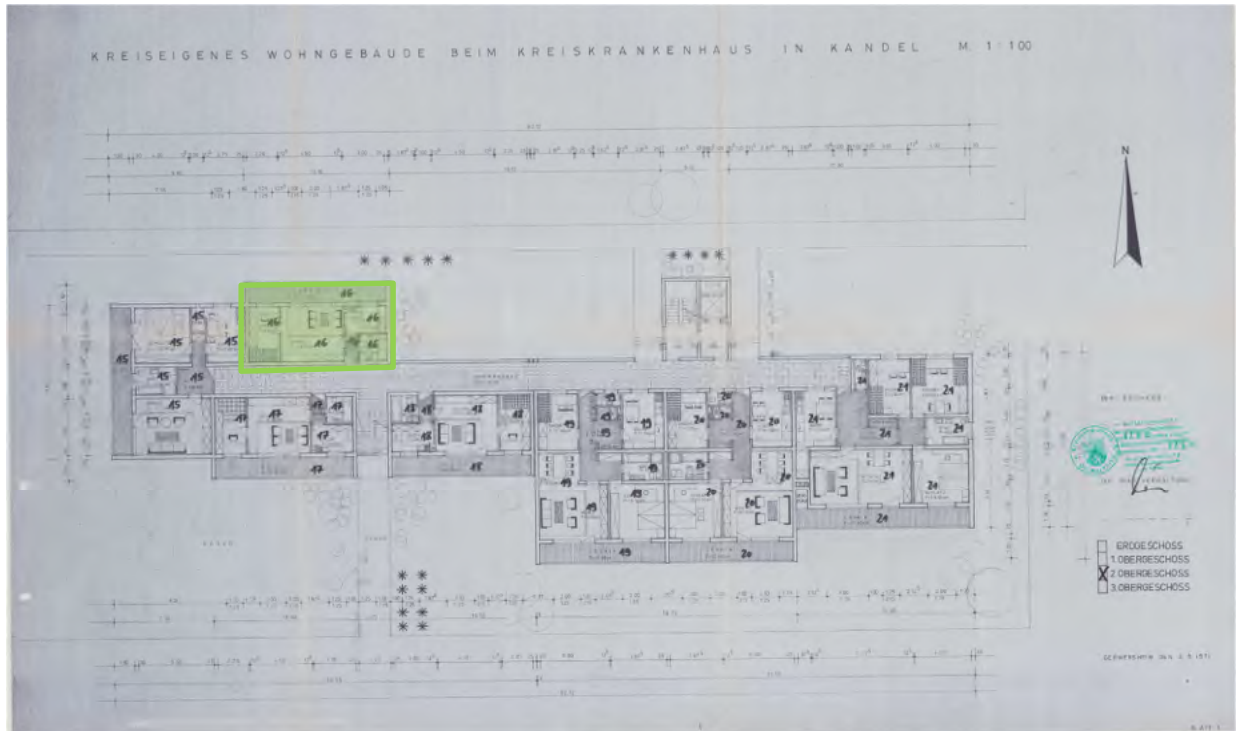
## Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 2 von 4



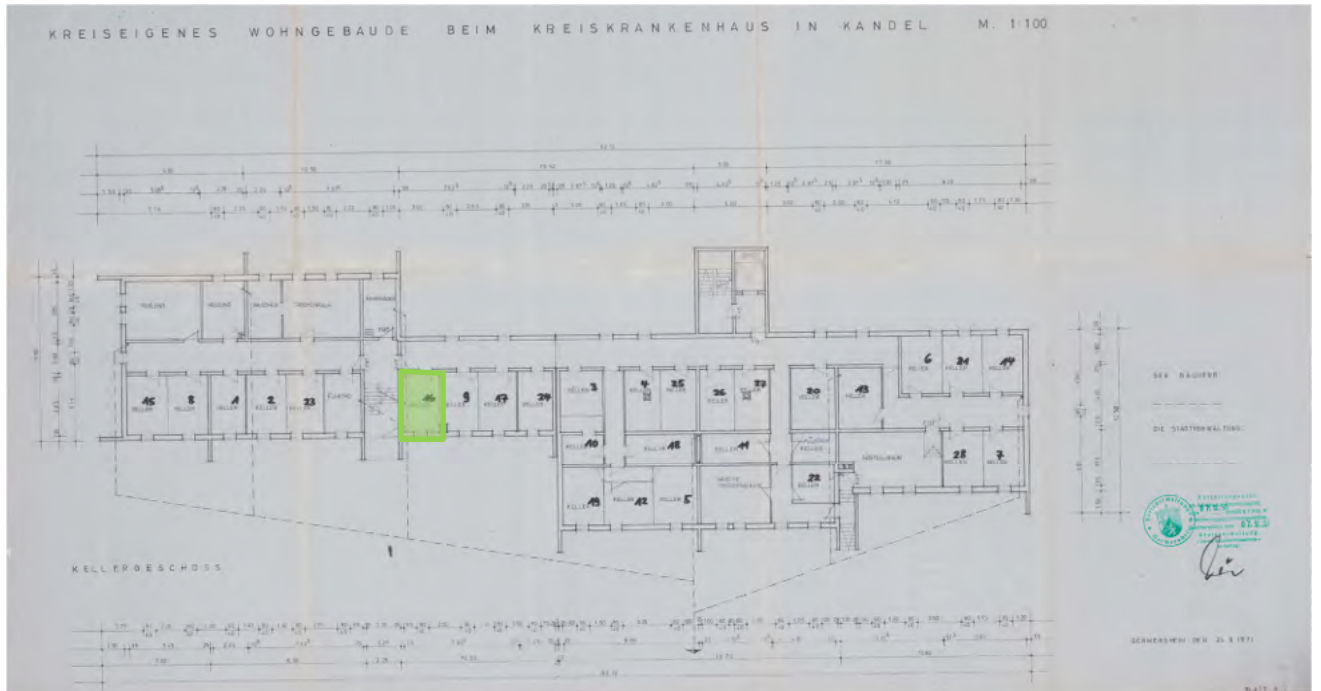
### Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 3 von 4



## Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 4 von 4



### Anlage 3: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1



**Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung**

Berechnung in Anlehnung nach  WoFIV / WMR  DIN 277

**OBJEKTDATEN**

Eigentumswohnung Nr. 16

Objektart

Robert-Koch-Str. 1/1a

Straße/Hausnummer

76870 Kandel

PLZ/ORT

2. OG 16

Stockwerk Wohnungsnummer

**WOHNFLÄCHENBERECHNUNG**

6 1 Wohnhaus: 41,69  
Anzahl Räume Anz. Balkon/Terrasse/Loggia Gesamtwohnfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
2. OG	Küche			100%	6,00	
	Flur			100%	1,87	
	Bad			100%	3,52	
	Wohnzimmer			100%	18,00	
	Schlafzimmer			100%	8,80	
	Loggia			25%	3,50	41,69

**Anmerkung:**  
Die vorstehenden Maße u. Flächen wurden aus den Planunterlagen der Bauakte entnommen.

## Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 1



Frontansicht Straße



Ansicht Eingang Haus-Nr. 1



Eingang ETW-Nr. 16



Treppenhaus / Aufzug