

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!**

# Heike Schultz

Dipl.-Ing. (FH) Architektin

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)

von der Hochschule Kaiserslautern zertifizierte Sachverständige  
für die Bewertung (un)bebauter Grundstücke, Mieten und Pachten  
zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024, geprüfte ImmoMediatorin

AMTSGERICHT PIRMASENS	
Eing.	18. März 2025
..... Anl. ....	Abschr.
..... Akt. KM	EUR

Heike Schultz Dipl.-Ing. (FH) Pfälzer Ring 32 66987 Thaleischweiler

Pfälzer Ring 32  
66987 Thaleischweiler-Fröschen  
Telefon: 0172-68 678 29  
E-Mail: heike.schultz@gmx.net

Amtsgericht Pirmasens  
Bahnhofstr. 22-26

66953 Pirmasens

Datum: 15.03.2025  
Az.: 3 K 47/2024

## GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Ludwigswinkel, Blatt 1320 eingetragenen **2/182 Miteigentumsanteil**  
an dem mit zwei Appartementshäusern bebauten Grundstück in **66996 Ludwigswinkel,**  
**Lindenstr. 5,** verbunden mit dem **Sondereigentum Nr. 1 an der Wohnung im EG in Block A**



im Zwangsversteigerungsverfahren

Name bekannt

- betreibende Gläubigerin -

gegen

Name bekannt

- Schuldnerin -

Az. des Gerichts

3 K 47/24

Der **Verkehrswert** für das mit **2/182 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Appartementshäusern bebauten Grundstück in **66996 Ludwigswinkel, Lindenstr. 5,** verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG Block A** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

**22.000 €**

in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Ausfertigung Nr. 1/2/3/4

Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten. Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Eckdaten des Bewertungsobjekts</b> .....	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung</b> .....	<b>7</b>
3.1	Lage .....	7
3.1.1	Großräumige Lage .....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
3.2	Gestalt und Form .....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	9
3.4	Privatrechtliche Situation .....	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht .....	11
3.5.3	Bauordnungsrecht .....	11
3.5.4	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	11
3.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen .....	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	12
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b> .....	<b>13</b>
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Ferienapartmenthaus Block A .....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	16
4.3	Nebengebäude .....	16
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	16
4.4	Außenanlagen .....	16
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	16
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	16
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG in Block A .....	17
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	17
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	17
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	17
4.5.2.2	2/182 Miteigentumsanteil am Sondereigentum Nr. 1 an der Wohnung im EG in Block A .....	17
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	18
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	18
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	19
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts</b> .....	<b>20</b>
5.1	Grundstücksdaten .....	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	20
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	21
5.4	Bodenwertermittlung .....	21
5.5	Vergleichswertermittlung .....	24
5.5.1	Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
5.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	25
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors .....	26
5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors .....	27
5.5.5	Vergleichswert .....	27
5.6	Ertragswertermittlung .....	29

5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	29
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	30
5.6.3	Ertragswertberechnung .....	32
5.6.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	33
5.7	Verkehrswert .....	36
5.7.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung .....	37
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>38</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	38
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	39
6.3	Verwendete fachspezifische Software .....	39

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



# 1 Eckdaten des Bewertungsobjekts

Art des Bewertungsobjekts:	2/182 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Appartementhäusern (Block A und B mit jeweils 35 Wohneinheiten) bebauten Grundstück, ursprünglich als Ferienappartements genehmigt, dreigeschossig, ausgebautes Satteldach, unterkellert, freistehend
Objektadresse:	Lindenstr. 5, 66996 Ludwigswinkel
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Ludwigswinkel, Blatt 1320, Ifd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ludwigswinkel, Flurstück 1109/229, Ift. Wohnungsgrundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 6.412 m <sup>2</sup>
Nutzungseinheiten, Raumaufteilung:	<b>Kellergeschoss:</b> nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden  <b>Erdgeschoss:</b> nicht besichtigt, insgesamt 12 Wohneinheiten vorhanden, Ift. Auszug aus der Teilungserklärung für Sondereigentum Nr. 1 Wohnraum mit Kochnische und Zugang zur Terrasse, Schlafen, innenliegende Dusche/WC  <b>1.-4. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss:</b> nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden, im 1. OG insgesamt 10 Wohneinheiten, im 2. OG insgesamt 8 Wohneinheiten, 3. OG im insgesamt 4 Wohneinheiten und im 4. OG eine Wohneinheit
Wohnfläche:	Wohnfläche des Sondereigentums ca. 52,47 m <sup>2</sup>  Die Wohnflächenberechnung wurde an Hand der vorliegenden Unterlagen mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt.
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gesamtobjektes ist soweit besichtigt werden konnte durchschnittlich. Es konnten lediglich der Eingangsbereich des Appartementhauses Block A und der Flur im EG besichtigt werden. Soweit recherchiert werden konnte, wurde das zu bewertende Sondereigentum Wohnung Nr. 1 im EG Block A bisher nicht modernisiert, Fenster, Elektro, Sanität und Innenausbau stammen Ift. vorliegenden Informationen aus dem Baujahr, aktuell weder Strom noch Heizung (Einzelöfen, Gas) vorhanden. Ob darüber hinaus Bauschäden oder Baumängel vorliegen, konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Soweit von außen erkennbar, entspricht das Gebäude bezüglich des energetischen Verhaltens nicht den Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung

von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird die Erstellung eines Energieausweises empfohlen.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte:	2/182 Miteigentumsanteil an dem mit zwei Appartementhäusern (Block A und B mit jeweils 35 Wohneinheiten) bebauten Grundstück, ursprünglich als Ferienappartements genehmigt, dreigeschossig, ausgebautes Satteldach, unterkellert, freistehend
Objektadresse:	Lindenstr. 5, 66996 Ludwigswinkel
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Ludwigswinkel, Blatt 1320, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Ludwigswinkel, Flurstück 1109/229, lt. Wohnungsgrundbuch und Landschaftsinformationssystem Rheinland-Pfalz (LANIS) 6.412 m <sup>2</sup>

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Schreiben des Amtsgerichts Pirmasens vom 13.01.2025 (Posteingang am 18.01.2025)
Wertermittlungsstichtag:	14.02.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	14.02.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 14.02.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben vom 18.01.2025 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde lediglich eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Im Innenbereich konnte lediglich der Hausingangsbereich und der Flur zum Sondereigentum Wohnung Nr. 1 im EG Block A besichtigt werden.
	Hinweis: Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist. Aufgrund des Zustands von außen kann nicht beurteilt werden, ob Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümerin:	Name bekannt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.08.2024</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Liegenschaftskarte vom 22.02.2025</li><li>• Bodenrichtwertkarte vom 22.02.2025</li><li>• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation vom 21.02.2025</li><li>• Auskunft zu Gebühren und Abgaben vom 03.01.2025</li><li>• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2025</li><li>• Auszug Grundrisse Bauarchiv vom 28.02.2025</li><li>• Berechnung der Wohnfläche</li><li>• Auszug Aufteilungsplan und Wirtschaftsplan 01.01.2025-31.12.2025 VR Immobilien vom 17.02.2025</li><li>• Teilungserklärung URNr. 109/73 vom 25.01.1973 Dr. Hans Schmitt, Dahn sowie Änderungen der Teilungserklärung vom 18.04.1974, vom 05.09.1995 und vom 30.06.1980</li></ul>

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den v.g. als Bewertungsgrundlage notwendigen Einschätzungen um Rechtsfragen handelt, die vom Sachverständigen i.d.R. nicht abschließend beurteilt werden können. Bei einer abweichenden Beurteilung der Rechtsfragen ist deshalb auch eine Überprüfung und ggf. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Vermaßte Planunterlagen konnten weder bei der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland noch bei der Kreisverwaltung Südwestpfalz im Archiv ermittelt werden. Die für die Wertermittlung notwendige Wohnfläche wurde daher auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Angaben der Hausverwaltung VR Immobilien GmbH und der Änderung der Teilungserklärung URNr. 1362/75 vom 05.09.1975, Notar Dr. Dahn mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit ermittelt. Die Gebäude Block A und B wurden ursprünglich als Ferienwohnungen genehmigt, lt. Aussage des Verwaltungsbeirats der WEG am 14.03.2025 gibt es keine Nutzungseinschränkungen (ob als Erstwohnsitz noch als Ferienwohnung).

Die angegebenen Maße und Flächen sind ohne exaktere Prüfung und Überarbeitung nicht geeignet als Grundlage für Vermietung, Mietverträge, Mietanpassungsverlangen oder sonstige Verwendung. Die Verwendung ist ausschließlich für diese Verkehrswertermittlung bestimmt.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Südwestpfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Ludwigswinkel, (ca. 777 Einwohner), Stand: 31.12.2023 Basis Zensus 2011 (Quelle: Statistisches Bundesamt), im Ortsteil Schöntal. Schöntal liegt nördlich des Kernortes und ist von allen Seiten von Waldflächen des Pfälzerwaldes umgeben. Unmittelbar nördlich befindet sich der von der Sauer durchflossene Schöntalweiher, der nach der Siedlung benannt wurde
Wirtschafts- und Branchenstruktur:	staatlich anerkannter Luftkurort, im Wasgau, wie der Südteil des Pfälzerwalds auch genannt wird, direkt an der Grenze zu Frankreich gelegen, der größte Teil der Gemarkung gehört zum Dahner Felsenland, lediglich der Westen ist Bestandteil des Südwestlichen Pfälzerwalds. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Kita, Grundschule, verschiedene Dienstleistungen/Handwerksbetriebe sowie Arztpraxis sind im rd. 5 km entfernten Fischbach bei Dahn vorhanden. Die Versorgung an Waren, Dienstleistungen und Infrastrukturen, die im Ort nicht geleistet werden, sind im ca. 22 km entfernten Mittelzentrum Dahn vorhanden. Neben der Grundversorgung umfasst das Angebot des Mittelzentrums den periodischen Bedarf, insbesondere an Fachärzten, kulturellen Angeboten, weiterführenden Schulen/Gymnasien u.a., eher verhaltene Entwicklungs- und Wachstumstendenzen, tendenziell strukturschwache Region, überwiegend Tourismus (u.a. Biosphärenreservat Naturpark Pfälzerwald) Arbeitslosenquote, Stand Januar 2025: Landkreis Südwestpfalz: 4,7 %, Landes-Ø: 5,6 %, Bundes-Ø: 6,4 %, Kaufkraftindex (Ø = 100, Stand 2024): Landkreis Südwestpfalz: 96,2 (entsprechend rd. 26.891 € pro Kopf)
überörtliche Anbindung/Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Dahn (ca. 22 km) Pirmasens (ca. 27 km entfernt) Zweibrücken (ca. 50,7 km entfernt)  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 158 km entfernt)  <u>Bundesstraßen:</u> B 427/ B 10



Autobahnzufahrt:

BAB A 8 / BAB A 65

Bahnhof:

Bahnhof Hinterweidenthal (ca. 20,4 km)

Flughafen:

Verkehrslandeplatz Pirmasens Pottschütthöhe mit einem  
Luftlandeplatz (ca. 45,8 km entfernt),  
Karlsruhe/Baden-Baden (ca. 75,7 km entfernt),  
Frankfurt (ca. 172 km entfernt)

**3.1.2 Kleinräumige Lage**

innerörtliche Lage:

am Ortsrand gelegen,  
Kita fußläufig erreichbar, Einkaufsmöglichkeiten für den  
täglichen Bedarf (u.a. Bäckerei, Wasgau-Frischemarkt),  
Grundschule, Arzt, Bank sowie verschiedene Handwerks-  
und Dienstleistungsbetriebe sind im rd. 5 km entfernten  
Fischbach bei Dahn vorhanden, weitere Einkaufsmöglich-  
keiten, weiterführende Schulen/Gymnasien, Fachärzte,  
Dienstleistungen aller Art... sind im ca. 22 km entfernten  
Mittelzentrum Dahn vorhanden,  
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger  
Entfernung,  
Verwaltung (Verbandsgemeindeverwaltung Dahner Fel-  
senland ca. 22,0 km entfernt,  
Kreisverwaltung Südwestpfalz in ca. 28,3 km Entfernung

Art der Bebauung und Nutzungen in  
der Straße und im Ortsteil:

wohnbauliche Nutzungen,  
überwiegend aufgelockerte, I- bis II-geschossige Bau-  
weise, tlw. auch mehrgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Am Ortstermin keine wesentlichen erkennbar

Topografie:

Tallage, annähernd ebenes Grundstück,  
Terrasse des Bewertungsobjektes mit Westausrichtung

**3.2 Gestalt und Form**

Gestalt und Form:

Straßenfront:

zweiseitige Erschließung,  
entlang der Lindenstraße ca. 90 m,  
entlang der Schöntalstraße ca. 90 m

mittlere Tiefe:

ca. 70 m

Grundstücksgröße:6.412 m<sup>2</sup>Bemerkung:

regelmäßige, rechteckige Grundstücksform

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße (30er Zone), Straße mit wenig (Anlieger)verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundsteinpflaster, keine Parkplätze vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss in der Straße
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Appartementhauses, tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen lt. telefonischer Auskunft der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland Herr [ ] Fachbereichsleiter Bauliche Infrastruktur am 14.02.2025 nicht vor. Es sind keine registrierten Altablagerungen, Abfalldeponien und aufgrund der aktuellen Nutzung/Vornutzung keine sonstigen Altlasten bekannt, Untersuchungen hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor. Allerdings wird das Altlastkataster bei der Struktur- und Genehmigungsbehörde geführt. Im Bedarfsfall sollte ggf. bei der SGD nochmals nachgefragt werden.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 14.08.2024 vor.  Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Ludwigswinkel, Blatt 1320, eine Eintragung.  Ifd. Nr. 1: Sanierungsvermerk, eingetragen am 10.03.2017  Nach Rücksprache mit der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland Herr [ ] Stellvertretender Fachbereichsleiter Bauliche Infrastruktur am 14.02.2025 handelt es sich hier nicht um ein förmliches Sanierungsverfahren, Ausgleichsbeträge werden nicht erhoben.
---------------------------------------	---

Hinweis: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Pirmasens vom 09.01.2025 wurde die Zwangsversteigerung beschlossen.

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.

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.

Herschvermerke:

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.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind soweit bekannt nicht vorhanden.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 10.02.2025 vor.

Das Baulastenverzeichnis Stand 10.02.2025 enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Gemäß Liste der Kulturdenkmäler in Ludwigswinkel (Stand: 31. August 2023) ist das Objekt nicht als Einzeldenkmal gelistet.



### 3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Nach Auskunft der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland Herr Stellvertretender Fachbereichsleiter Bauliche Infrastruktur am 21.02.2025 ist den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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.

### 3.5.3 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 und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche zur umgebenden Bebauung wurden jedoch nicht festgestellt.

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

### 3.5.4 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsobjekt ist lt. schriftlicher Auskunft Verbandsgemeinde Dahner Felsenland Herr Fachbereich Finanzen und Kommunale Abgaben am 07.03.2025 bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei. Für laufende Entgelte (u.a. Grundsteuer, Mahngebühren) ist ein offener Betrag von insgesamt 385,64 € vorhanden.

Anmerkung:

Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden schriftlich eingeholt.



### 3.6 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.

### 3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei Appartmenthäusern (Block A und B mit jeweils 35 Wohneinheiten) bebaut. Bewertet wird das Sondereigentum Nr. 1 an der Wohnung im EG in Block A, 2/182 MEA (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich keine Garagen oder Stellplätze.

Das Objekt, Sondereigentum Nr. 1 an der Wohnung im EG in Block A, ist eigengenutzt.

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

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung konnte nicht geprüft werden, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Appartementhaus Block A

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Grundstück, bebaut mit 2/182 Miteigentumsanteils an dem mit zwei Appartementhäusern (Block A und B mit jeweils 35 Wohneinheiten) bebauten Grundstück, ursprünglich als Ferienappartements genehmigt, dreigeschossig, ausgebautes Satteldach, unterkellert, freistehend
Baujahr:	ca. 1973 (gemäß Bauakte und Teilungserklärung)
Modernisierung:	Dacherneuerung ca. 2019/2020 (gemäß Angaben der Hausverwaltung)
Flächen	Die Wohnfläche beträgt rd. 52,47 m <sup>2</sup>
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Generell muss darauf hingewiesen werden, dass Gebäude dieses Baujahres ohne entsprechende Sanierungsmaßnahmen hinsichtlich des energetischen Verhaltens nicht den heutigen Anforderungen, wie sie das Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (GEG) fordert, entsprechen. Dies ist bei der Durchführung baulicher Veränderungen an

Gebäude oder Heizungsanlage zu berücksichtigen. Um die Energieeffizienzklasse abschließend zu bestimmen, wird ggf. die Erstellung eines neuen Energieausweises empfohlen.

Erweiterungsmöglichkeiten:

keine

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten und tlw. Nutzung (als über booking...vermietete Ferienappartements, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen,  
Sockel und Fenstereinfassungen verputzt und gestrichen

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden

Erdgeschoss:

nicht besichtigt, insgesamt 12 Wohneinheiten vorhanden, lt. Auszug aus der Teilungserklärung für Sondereigentum Nr. 1 Wohnraum mit Kochnische und Zugang zur Terrasse, Schlafen, innenliegende Dusche/WC

1.-4. Obergeschoss bzw. Dachgeschoss:

nicht besichtigt, keine Planunterlagen vorhanden, im 1. OG insgesamt 10 Wohneinheiten, im 2. OG insgesamt 8 Wohneinheiten, 3. OG im insgesamt 4 Wohneinheiten und im 4. OG eine Wohneinheit

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

nicht bekannt, vermutlich Streifenfundamente

Keller:

nicht bekannt, vermutlich Stahlbeton oder Mauerwerk

Umfassungswände:

soweit bekannt einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände:

soweit bekannt tragende Innenwände: Mauerwerk

soweit bekannt nichttragende Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken:

soweit bekannt Stahlbetondecken

Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein
	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Kunststein, Geländer aus Stahlpfosten und einfachem Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> soweit bekannt zimmermannsmäßige Holzkonstruktion, Pfetten aus Holz
	<u>Dachform:</u> Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Sandwichelemente aus Trapezblech, mit Dämmung, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	soweit bekannt einfache Ausstattung aus dem Baujahr, technisch überaltert, je Raum ein bis zwei Lichtauslässe, je Raum zwei bis drei Steckdosen, Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, FI-Schutzschalter, soweit bekannt aktuell keine Stromversorgung der Wohnung
Heizung:	soweit bekannt Einzelöfen, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), soweit bekannt nicht mehr funktionstüchtig
Lüftung:	soweit von außen erkennbar keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	soweit bekannt Durchlauferhitzer (Elektro)



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

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	soweit bekannt keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	soweit von außen erkennbar durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	soweit bekannt keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	soweit bekannt keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist für 2025/2026 die Sanierung der Balkone geplant, Kosten hierfür liegen bisher nicht vor

#### 4.3 Nebengebäude

##### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine bekannt

##### 4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine bekannt

#### 4.4 Außenanlagen

##### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Hecken)

##### 4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse, nach Westen orientiert

#### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 im EG in Block A

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 1 im EG in Block A
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den übergebenen Unterlagen rd. 52,47 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> Wohnraum mit Kochnische und Zugang zur Terrasse, Schlafen, innenliegende Dusche/WC  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"><li>• Schlafzimmer rd. 15,84 m<sup>2</sup> nach Westen gelegen</li><li>• Wohnraum mit Kochnische rd. 33,13 m<sup>2</sup> nach Westen gelegen</li><li>• Dusche/WC rd. 2,18 m<sup>2</sup> innenliegend</li><li>• Terrasse rd. 4,31 m<sup>2</sup> nach Westen gelegen</li></ul>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	soweit von außen erkennbar durchschnittlich

##### 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

###### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheit konnte nicht besichtigt werden, die Beschreibung erfolgt, soweit von außen erkennbar.

###### 4.5.2.2 2/182 Miteigentumsanteil am Sondereigentum Nr. 1 an der Wohnung im EG in Block A

Bodenbeläge:	nicht besichtigt
Wandbekleidungen:	nicht besichtigt
Deckenbekleidungen:	nicht besichtigt
Fenster:	Fenster aus Holz mit Doppelverglasung aus dem Baujahr, soweit erkennbar einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> einfache, glatte Holztür  <u>Zimmertüren:</u> nicht besichtigt
sanitäre Installation:	nicht besichtigt, soweit bekannt 1 WC, 1 eingebaute Dusche, 1 Waschtisch

besondere Einrichtungen:	soweit bekannt keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	soweit bekannt keine
Grundrissgestaltung:	lt. vorliegendem Grundriss zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	soweit bekannt bisher keine Modernisierungsmaßnahmen

#### 4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	soweit bekannt keine vorhanden
besondere Bauteile:	soweit bekannt keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	ohne Innenbesichtigung keine Aussage möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	soweit bekannt bisher am Sondereigentum keine Modernisierungsmaßnahmen, soweit recherchiert werden konnte, ist von einem erheblichen Modernisierungs- und Unterhaltungsstau auszugehen
sonstige Besonderheiten:	soweit bekannt keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist soweit bekannt unterdurchschnittlich. Soweit recherchiert werden konnte, besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau (aktuell weder Strom noch Heizung in der Wohnung)

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	nicht bekannt, ob bzw. welches Kellerabteil zum Sondereigentum Nr. 1 gehört, konnte nicht recherchiert werden
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	soweit bekannt keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): soweit bekannt keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: soweit bekannt keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage), monatl. Hausgeld:

Vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) zum Stichtag insgesamt 85.695,27 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 1.332,99 € zuzuordnen. Zum Stichtag 17.02.2025 bestehen gegenüber der WEG Rückstände in Höhe von 4.891,59 €, lt. aktuellem Wirtschaftsplan 2025 beträgt das monatliche Hausgeld 112,00 €.

#### 4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich, soweit besichtigt werden konnte, in einem durchschnittlichen Zustand.

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



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **2/182 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Appartementshaus bebauten Grundstück in **66996 Ludwigswinkel, Lindenstr. 5 verbunden mit dem Sondereigentum Nr. 1 an der Wohnung im EG Wohnblock A** zum Wertermittlungsstichtag **14.02.2025** ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigswinkel	1320	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ludwigswinkel	1109/229	6.412 m <sup>2</sup> , MEA 70,46 m <sup>2</sup>

### 5.2 Verfahrenswahl 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.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

### 5.3 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.

### 5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **55,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700,00 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.02.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	6.412 m <sup>2</sup>

**Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 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)	= 55,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	x 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 55,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	keine Angabe	keine Angabe	x 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	700	6.412	x 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	II	III	x 1,00	E3
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 55,00 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 55,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	x 6.412 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 352.660,00 € <u>rd. 353.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 insgesamt **353.000,00 €**.

### 5.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

#### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist laut Auskunft des örtlich zuständigen Gutachterausschusses nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

#### E2 und E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Das Bewertungsgrundstück, bebaut mit 2 ursprünglich als Ferienapartmenthäuser mit insgesamt 70 Einheiten genehmigten Gebäuden, ist adäquat ausgenutzt und bebaut, auf eine Anpassung wurde verzichtet.

### 5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 2/182) 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	353.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	353.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 2/182	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.879,12 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 3.879,12 €</b> <b>rd. <u>3.880,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 **3.880,00 €**.



## 5.5 Vergleichswertermittlung

### 5.5.1 Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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, Gebäudart, 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.

## 5.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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 21)

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 (Gebädefaktoren), 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 21)

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

### Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (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 21)

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 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (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 21)

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.

### 5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	= 1.260,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+ 0,00 €/m <sup>2</sup>	
im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil	- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 1.260,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors				
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.02.2025	x 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Geschosslage	EG	EG	x 1,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	x 1,00	
Ausstattung	mittel	mittel	x 1,00	
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	80,00	52,47	x 0,97	E10
Zimmeranzahl	2	2	x 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	x 1,00	
Vermietung	unvermietet (Eigennutzung)	unvermietet (Eigennutzung)	x 1,00	
Anzahl Wohneinheiten	10	37	x 0,95	E15
angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor			= 1.161,09 €/m <sup>2</sup>	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
insgesamt			- 0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			= 1.161,09 €/m <sup>2</sup>	



## 5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

### E10

Bei der Errichtung von Wohnungseigentumen entstehen z.B. für die Heizungsanlage, die sanitären Einrichtungen, die Küche etc. Grundkosten, die teilweise weitgehend unabhängig von der Größe der Wohnung sind. Deshalb werden für kleine Wohnungen beim Erstverkauf – bezogen auf den m<sup>2</sup> Wohnfläche – regelmäßig höhere Preise erzielt als für größere Objekte. Diese Kostenrelation spiegelt sich häufig auch beim Weiterverkauf in der Kaufpreisrelation wider. Nicht so bei der vorliegenden Analyse im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023. Sie zeigt, dass für die kleineren Wohnungen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche weniger als für Wohnungen zwischen 70 und 130 m<sup>2</sup> gezahlt wurde. Dieses Marktverhalten entspricht auch dem in den letzten Jahren im Rahmen von Forschungsvorhaben festgestellten Trend, dass selbst Singles -zumindest durchschnittlich- nach immer größeren Wohnungen streben. Allerdings gilt dieses Marktverhalten nicht generell. Soweit z. B. Hochschulen, Fachhochschulen und Universitäten in den jeweiligen Gemeinden vorhanden sind, führt eine extreme Nachfrage von Studierenden nach kleinen Wohnungen regelmäßig zu dem eingangs beschriebenen höheren Preisniveau pro m<sup>2</sup> Wohnfläche für diese Objekte. Bei einer Wohnfläche von 40 m<sup>2</sup> liegt der Umrechnungskoeffizient bei 0,95, bei 60 m<sup>2</sup> bei 0,98.

### E15

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnanlage spielt beim Erwerb von Wohnungseigentumen eine wertbeeinflussende Rolle. Kleine Mehrfamilienwohnhäuser mit nur 3 bis 4 Wohneinheiten bieten eine „familiäre“ Atmosphäre. Bei 5 bis 9 Wohneinheiten in einer Wohnanlage ist i. d. R. ebenfalls noch sichergestellt, dass sich die Eigentümer untereinander kennen. Mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten wird das Wohnen immer anonymer und die Preise sinken häufig. Die Auswertung der Kauffälle von Wohnungseigentumen nach der Anzahl der Wohneinheiten hat in der Vergangenheit gezeigt, dass die Käufer bereit sind, für Wohnungseigentume in kleineren Wohnanlagen höhere Preise zu bezahlen als in größeren Wohnanlagen. So lag der Umrechnungskoeffizient bei 30 Wohneinheiten im Objekt bei 0,96, bei 40 Wohneinheiten im Objekt bei 0,95.

## 5.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.161,09 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.161,09 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 52,47 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 60.922,39 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 60.922,39 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 60.922,39 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 39.019,51 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 21.902,88 € rd. <b><u>21.900,00 €</u></b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd. **21.900,00 €** ermittelt.



Das Wohnungseigentum spielt auf dem Immobilienmarkt in der Westpfalz -ausgenommen die Stadt Kaiserslautern sowie im Landkreis Birkenfeld- eine untergeordnete Rolle. Eine aktuelle Marktentwicklung (Stand März 2024) des Oberen Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz lässt erkennen, dass sich der Trend der Vorjahre, nämlich steigende Kaufpreise für Wohnungseigentume, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein stagnierender Verlauf auf einem Niveau von rd. 2.550,00 €/m<sup>2</sup> zu verzeichnen. Ab Ende 2022 ist ein stärkerer Preisrückgang zu verzeichnen, der im weiteren Verlauf von 2023 an Intensität verlor. Eine Auswertung aus der Kaufpreissammlung (Stand 31.07.2024) des Gutachterausschusses Kaiserslautern von 10 vergleichbaren Objekten im Zeitraum 15.02.2022 bis 02.04.2024 ergab einen durchschnittlichen rel. Kaufpreis von 1.567,50 €/m<sup>2</sup>. Auswertungen des IVD Preisspiegels 2024 liegen bei Eigentumswohnungen (Bestand, 3-Zimmer, 80 m<sup>2</sup> Wohnfläche, ohne Pkw-Stellplatz) im rd. 22 km entfernten Dahn bei mittlerem Wohnwert bei 850 €/m<sup>2</sup>, bei gutem Wohnwert bei 1.300 €/m<sup>2</sup>. Auswertungen aus der Kaufpreissammlung (Stand 03.03.2025) von insgesamt 9 vergleichbaren Kauffällen zwischen 2023 bis 2025 liegen zwischen 1.108,11 €/m<sup>2</sup> bis 1.702,70 €/m<sup>2</sup>. Nachfolgend wurde der gewichtete, angepasste Vergleichswert mit rd. 1.260 €/m<sup>2</sup> berücksichtigt.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichsverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-1.000,00 €
• geplante Balkonsanierung (anteilig)	-1.000,00 €
Summe	-1.000,00 €

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten	-35.000,00 €
• Einbau einer neuen Etagenheizung erforderlich	
• Einbau von isolierverglasten Fenstern erforderlich	
• Verbesserung der Leitungssysteme erforderlich	
• Bad/WC zu modernisieren	
• Innenausbau, z.B. Decken und Fußböden zu modernisieren	
Weitere Besonderheiten	-3.019,51 €
• Risikoabschlag fehlende Innenbesichtigung prozentuale Schätzung: -5,00 % von 60.390,16 € (Ertragswert)	
Summe	-38.019,51 €

## 5.6 Ertragswertermittlung

### 5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

## 5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

### **Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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 21)**

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 21 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 21)**

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 (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

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

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 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

### **Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)**

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 Modernisie-



rungsmaßnahmen 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 21)**

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 21)**

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 21)**

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 Bauschadens-Sachverständigen 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.



### 5.6.3 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	1	Wohnung EG	52,47		6,50	341,06	4.092,72
Summe			52,47	-		341,06	4.092,72

Das Objekt ist aktuell durch die Eigentümerin genutzt.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Den o.g. Erlösen sind die Investition der unter den besonderen wertbeeinflussenden Umständen ermittelten Summe und die Ausführung der Renovierung bzw. Modernisierung unterstellt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.092,72 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.245,43 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 2.847,29 €</b>
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,50 % von 3.880,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 135,80 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 2.711,49 €</b>
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 38 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,841
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 56.510,16 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 3.880,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 60.390,16 €</b>
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 60.390,16 €</b>
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 39.019,51 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 21.370,65 €</b>
	<b>rd. 21.400,00 €</b>

## 5.6.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

### Wohnflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), 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 [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) 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.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

### Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	52,47 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	734,58 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		81,85 €
Summe			1.245,43 €

### CO<sub>2</sub>-Umlage

Seit 01.01.2023 greift mit dem Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG vom 05.12.2022) ein neues Gesetz, das regelt, wie ein Teil der CO<sub>2</sub>-Kosten im Gebäudesektor nicht nur vom Mieter, sondern anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Dieser vermierterseitig zu tragende Anteil der CO<sub>2</sub>-Abgabe ist den nicht umlagefähigen Betriebskosten zuzuordnen, die bei der Verkehrswertermittlung auf Basis des Ertragswertverfahrens zur Wahrung der Modellkonformität als boG berücksichtigt werden müssen.

Aufgrund eines nicht vorliegenden Energieausweises kann keine Aussage bzgl. CO<sub>2</sub>-Emission des Bewertungsobjektes getroffen werden. Auf eine wertmäßige Berücksichtigung wird somit verzichtet, kann jedoch den zum Stichtag ausgewiesenen Verkehrswert beeinflussen.

## Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Gemäß den Auswertungen des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 liegt der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume bei einer relativen Restnutzungsdauer von 50% im Marktsegment 1 bei 3,5%, interpoliert bei rd. 3,572. Im Juli 2023 hat der Obere Gutachterausschuss eine Zwischenauswertung zur aktuellen Marktentwicklung für Liegenschaftszinssätze veröffentlicht. Im Marktsegment 1-3 sind gegenüber den Auswertungen des Landesgrundstücksmarktberichts 2023 keine Zu- oder Abschläge zu den dort ausgewerteten Liegenschaftszinssätzen zu beachten. Unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer und sonstigen Objekteigenschaften wird der ermittelte Liegenschaftszinssatz von rd. 3,5% als sachgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

### 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. Basierend auf der Grundlage des Modells gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 beträgt die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre.

### Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' 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 Unterhaltungszustaus 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 in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.



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

Das (gemäß Bauakte) ca. 1973 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 14 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	3	3,0	0,0	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	0,0	2,0	
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	2	0,0	2,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Wärmedämmung der Außenwände	2	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	0,0	3,0	
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	0,0	0,0	
Summe		3,0	11,0	

Ausgehend von den 14 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1973 = 52 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 52 Jahre =) 28 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "AGVGA-NRW 2000/Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 38 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.



## 5.7 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Vergleichswert** orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **21.900,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **21.400,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **2/182 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Appartementshäusern bebauten Grundstück in **66996 Ludwigswinkel, Lindenstr. 5**, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG Wohnblock A**

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Ludwigswinkel	1320	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Ludwigswinkel	1109/229	6.412 m <sup>2</sup> , MEA 70,46 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.02.2025 mit rd.

**22.000 €**

in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro



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.

Thaleischweiler-Fröschen, den 15.03.2025

### 5.7.1 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

**SW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

**VW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

**EW-RL:**

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**GEG:**

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

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**DIN 283:**

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

**II. BV:**

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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 / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [5] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [6] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [7] Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 10., vollständig überarbeitete Auflage, unter Mitarbeit von Dr. Roland Fischer und Prof. Dr. Ullrich Werling, Reguvis Fachmedien GmbH Köln, Erscheinungsdatum 02.03.2023
- [8] Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) vom 24. November 1998, letzte berücksichtigte Änderung: zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365)
- [9] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2024/25 Band 1: Altbau Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 25. Auflage 2024

## 6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.02.2025) erstellt.



## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte, zur Maßentnahme nicht geeignet  
Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis  
Anlage 3: Skizze Grundrisse EG aus der Teilungserklärung  
Anlage 4: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz  
Anlage 5: Berechnung der Wohnfläche  
Anlage 6: Fotos

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

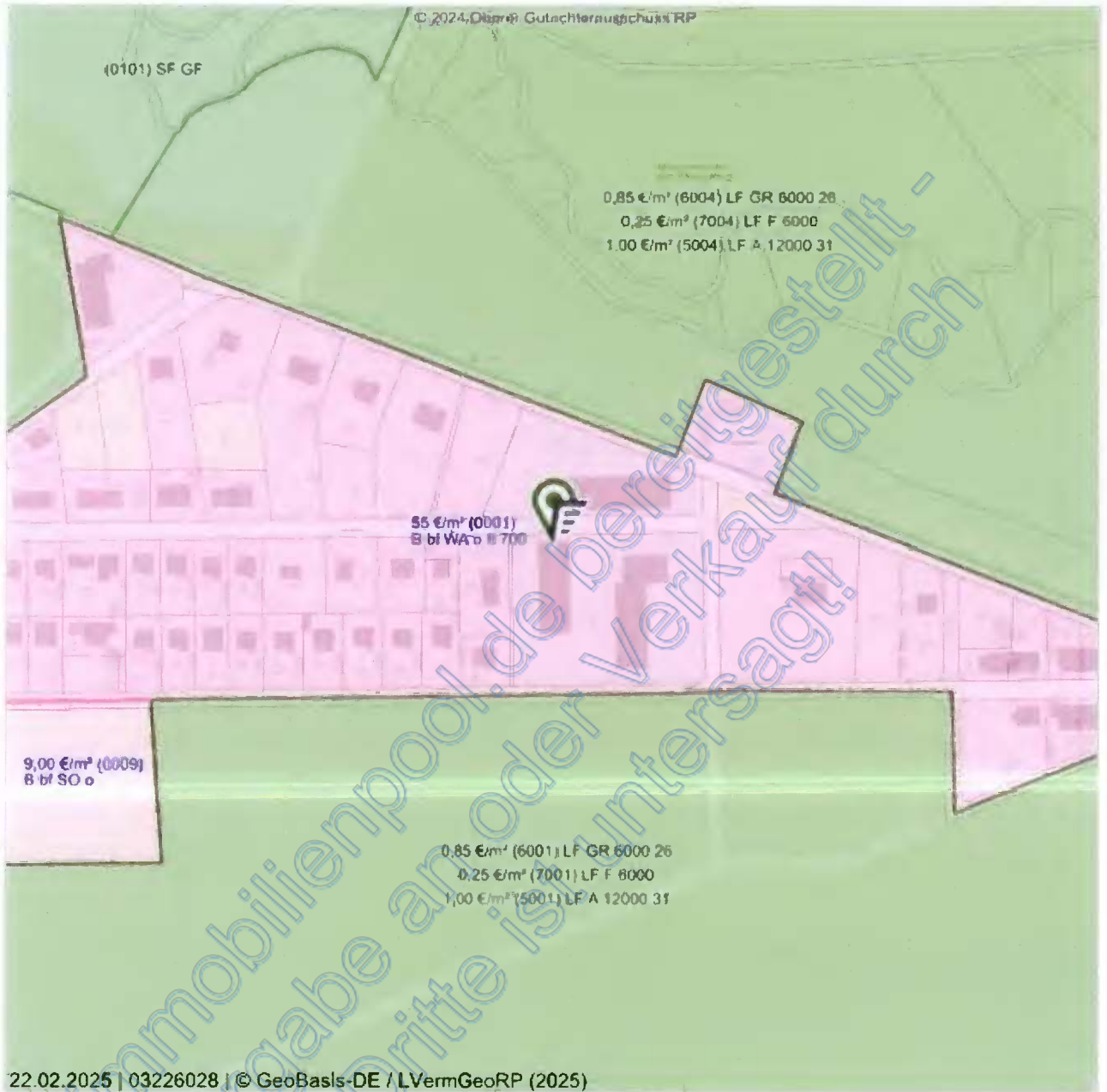
Anlage 1



Auszug Liegenschaftskarte 1:1000, on-geo Transaktion Nr. 03226028 vom 22.02.2025, zur Maßentnahme nicht geeignet



Anlage 4



Auskunft Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz, Koblenz, Stichtag: 01.01.2024, on-geo Transaktion Nr. 03226028 vom 22.02.2025, zur Maßentnahme nicht geeignet



**Anlage 5****Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen und Informationen**

Wohnfläche ETW Nr. 1 im EG Block A	ca. Länge in m	Breite in m	Faktor	Fläche in m <sup>2</sup>
<b>EG</b>				
Wohnen/Küche	5,94	5,75	0,97	33,13
Bad/WC	2,25	1,00	0,97	2,18
Schlafen	5,94	2,75	0,97	15,84
Terrasse	5,75	3,00	0,25	4,31
			<b>gerundet</b>	<b>55,47</b>

\* Planunterlagen aus der Teilungserklärung lagen tlw. vor. Die Wohnfläche der ETW Nr. 1 im EG in Block A wurde anhand des Grundrisses mit der für die Wertermittlung erforderlichen Genauigkeit ermittelt. Das Ergebnis ist daher nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anlage 6

Blick nach Südosten in die Hauptstraße, rechts Bushaltestelle



Blick von der Lindenstraße auf den Zugang zum Wohngebäude

Blick nach Nordwesten in die Hauptstraße



Blick auf den Hauseingangsbereich

Anlage 6



Blick auf die Klingelanlage im Hauseingangsbereich



Detail Schlüsselboxen für vermietete Ferienappartements im Hauseingangsbereich



Blick vom Hauseingangsbereich EG in den Treppenraum



Blick vom EG auf die Treppe ins OG



Anlage 6



Blick in den Flur rechts EG



Blick auf die Wohnungseingangstür Sondereigentum Wohnung 1 im EG



Blick vom Garten auf die Vorderseite (Hauseingangsbereich) des Gebäudes



Anlage 6



Blick von der Lindenstraße auf das Dach des Gebäudes



Blick von der Lindenstraße auf die Vorderseite (Hauseingangsbereich) des Gebäudes



Blick vom Garten auf die Vorderseite (Hauseingangsbereich) des Gebäudes

Anlage 6



Blick vom Garten auf die Vorderseite (Hauseingangsbereich) des Gebäudes



Blick vom Garten auf das Sondereigentum Wohnung 1 im EG



Blick vom Garten auf die Rückseite des Gebäudes