

Amtsgericht Frankenthal  
Bahnhofstraße 33  
  
67227 Frankenthal

Sachverständigenbüro  
Alexander Hörner  
An der Eselshaut 35  
67435 Neustadt  
alexander.hoerner@aol.de  
Tel.: 0173 / 371 97 89  
www.hoerner-immo.de  
10. Juli 2023

## GUTACHTEN

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

für die **Eigentumswohnung** in dem Mehrfamilienhaus in 67227 Frankenthal, Wingerstraße 21,  
im Gutachten näher bezeichnet.

(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Frankenthal, Aktenzeichen 5 K 1/23)



Der **Verkehrswert** für die **Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag 4. Juli 2023 ermittelt mit

**115.000 €**

**in Worten: einhundertfünfzehntausend Euro**

#### Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.



## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben .....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	4
1.3	Sonstige Angaben .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	5
2.1	Lage.....	5
2.1.1	Großräumige Lage.....	5
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.1.3	Verkehrsanbindung .....	6
2.2	Gestalt und Form.....	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation .....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	7
2.5.2	Bauordnungsrecht .....	8
2.5.3	Bauplanungsrecht .....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten .....	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen .....	9
3.1	Vorbemerkungen .....	9
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht .....	9
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen) .....	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.1.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	10
3.1.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.1.6	Zustand des Gebäudes.....	10
3.2	Nebengebäude .....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	10
4	Beschreibung des Sondereigentums .....	11
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume .....	11
4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
4.4	Zustand des Gebäudes.....	11
4.5	Besonderheiten .....	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts .....	12
5.1	Grundstücksdaten .....	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	12
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	12
5.4	Bodenwertermittlung .....	13
5.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	13



5.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung .....	14
5.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	14
5.5	Vergleichswertermittlung .....	14
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	14
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe .....	15
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	16
5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise .....	16
5.5.5	Vergleichswert .....	16
5.5.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale .....	16
5.6	Ertragswertermittlung .....	17
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	17
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	17
5.6.3	Ertragswertberechnung .....	20
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung .....	20
5.7	Verkehrswert .....	23
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung .....	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	26
8	Karten .....	27
8.1	Übersichtskarte .....	27
8.2	Detaillkarte .....	28
8.3	Liegenschaftskarte .....	29
8.4	Bodenrichtwertkarte .....	30
9	Flächenberechnung .....	31
10	Fotos .....	32
11	Grundriss .....	32



## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung mit Kellerraum
Grundbuch:	Frankenthal, Blatt 14653 lfd. Nr. 1
Liegenschaftskataster	Frankenthal, Flurstück 2630/8 mit 230 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche
Baujahr	ca. 1930
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	27 (aufgrund Modernisierung)
Bodenwertanteil	21.900,00 €
Relativer Vergleichswert	2.480,00 €/m <sup>2</sup>
Vergleichswert	115.000,00 €
Rohertrag	6.576,00 €
Wohnfläche	52,19 m <sup>2</sup>
Liegenschaftszinssatz	2,00 %
Ertragswert	109.000,00 €

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Frankenthal
Beschluss	Gemäß Beschluss vom 19. April 2023 ist ein Gutachten über den Wert des Grundstücks zu erstellen.
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	4. Juli 2023
Qualitätsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	4. Juli 2023
Ortstermin	Am Ortstermin hat der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>- aktueller Grundbuchauszug</li> <li>- Planungsrechtliche Auskunft</li> <li>- Flächennutzungsplan</li> <li>- Auszug aus dem Liegenschaftskataster</li> <li>- Bodenrichtwert</li> <li>- Übersichtskarte, detailliert</li> <li>- Stadtplan, detailliert</li> <li>- Bewertungsdaten Sprengnetter Datenbank</li> <li>- Auszug aus der Bauakte</li> <li>- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz</li> <li>- Mietspiegel</li> </ul>



### 1.3 Sonstige Angaben

- Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden.
- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

### 1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Schuldner hat auf zwei Anschreiben nicht reagiert und ist nicht zum Ortstermin erschienen. Die Wohnung konnte nur von außen vollständig besichtigt werden. Um das Risiko von Baumängeln und Bauschäden zu berücksichtigen, wurde ein pauschaler Abschlag vorgenommen. Die Wohnung ist bewohnt. Der Mietvertrag lag nicht vor. Es bestehen daher Risiken hinsichtlich der Miethöhe. Ob für das Mehrfamilienhaus eine förmliche WEG-Verwaltung existiert, konnte nicht festgestellt werden. Damit bestehen zusätzliche Risiken hinsichtlich der Neben-/Bewirtschaftungskosten sowie der Instandhaltungsrücklage.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Die kreisfreie Mittelstadt Frankenthal (Pfalz) befindet sich ca. 9 km nordwestlich von Ludwigshafen am Rhein bzw. rd. 52 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Frankenthal beherbergt rd. 48.800 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar die Funktion eines Mittelzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Frankenthal.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Frankenthal insgesamt ca. 17.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 19.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 1.821 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.200 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Frankenthal wird dabei maßgeblich von den Branchenclustern Informationstechnik & Kommunikation, Elektrotechnik & Elektronikindustrie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Frankenthal bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 5,1 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Frankenthal derzeit 7,1 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 4,8 % und Deutschland: 5,5 %, Stand: Juni 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 95,6 Punkten für Frankenthal, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Frankenthal als Wirtschaftsstandort mit sozioökonomischen Herausforderungen (Demographietyp 6) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Frankenthal den 259. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.



### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 700 m nordwestlich des Stadtzentrums von Frankenthal im nordwestlichen Stadtrandbereich in einem allgemeinen Wohngebiet in der Nähe des Industriegebiets 'KSB'. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet überwiegend durch wohnwirtschaftlich genutzte Objekte in teils offener, teils geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Mittelzentrum profitiert Frankenthal von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Netto') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Frankenthal über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zum eingangs erwähnten Gewässer ('Rhein') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund der Lage in einer Anliegerstraße entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt jedoch über keine zugehörigen Stellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

### 2.1.3 Verkehrsanbindung

Frankenthal ist über Kreis- bzw. Landesstraßen sowie die Autobahnen A6 und A61 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn A6 liegt rd. 2,1 km nördlich (Straßenentfernung) bei der stadteigenen Anschlussstelle 'Frankenthal'. Das namensgleiche Autobahnkreuz ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Sowohl die Bushaltestelle 'Frankenthal Fontanesistraße' als auch die ebenfalls stadteigene S-Bahnstation 'Frankenthal Hauptbahnhof' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Neckar (Linie: S6) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel u.a. auch weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 11 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mannheim Hbf' bzw. rd. 57 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück weist eine rechteckige Form auf und ist nach Süden ausgerichtet

Straßenfront:

rd. 11 m

Grundstücksgröße:

230 m<sup>2</sup>

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich weitgehend ausgenutzt.



## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, die Fahrbahn ist asphaltiert, der Gehweg vor dem Haus ist mit Betonplatten befestigt, die Straße ist beleuchtet
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden, ein Kanalanschluß ist vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Doppelhaushälfte, direkt an den Gehweg grenzend. Ein zweites Gebäude im Hof das auf drei Seiten auf die Grundstücksgrenze gebaut ist. Reihenhäuser, überwiegend geschlossene Bauweise.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 17. März 2023 vor. In der <u>Abteilung II</u> gibt es folgende Eintragungen: 1) gelöscht 2) gelöscht 3) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 17.03.2023  In der <u>Abteilung III</u> vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden verrechnet werden.
Anmerkung:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Bodenordnungsverfahren:	Keine bekannt.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine Baulasten eingetragen
Denkmalschutz:	liegt nicht vor.



### 2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### 2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: W = Wohnen

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Das Objekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Hessheimer Viertel“. Wesentliche Festsetzungen sind: Allgemeines Wohngebiet, Maß der baulichen Nutzung auf Grundlage § 34 BauGB, überbaubare Flächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen und Baulinien kenntlich gemacht.



## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

## 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 Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Wohnung, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung genutzt, vermutlich vermietet.

## 2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Unverändert als Wohnung.



### 3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / 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.

#### 3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus bestehend aus einer Doppelhaushälfte mit drei Wohnungen und einem Nebengebäude mit zwei Wohnungen.  Die zu bewertenden <b>Eigentumswohnung Nr. I</b> befindet sich im Erdgeschoss des Hauptgebäudes.
Baujahr	ca. 1930
Wertrelevante Modernisierungen	Innenausbau, Fenster
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Die Fassade des Gebäudes verputzt und lachsfarbig gestrichen. Der Sockel ist hellgrau gestrichen. Die Fenster sind mit Sandsteinlaibungen und Sandsteinfensterbänken versehen.

#### 3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente:	Stein-/Betonfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Holzbalkendecken
Eingang	Weißer Kunststoffeingangstür mit Glaseinsatz
Treppenhaus	Gegenläufige Podesttreppe aus Holz mit Holzgeländer
Keller	Mauerwerk
Dachform	Satteldach mit mehreren Gauben
Dacheindeckung	Rote Dachpfannen



Entwässerung	Verzinkte Regenrinnen und Fallrohre
Kamine	2 Kamine

### 3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Keine.
Besondere Einrichtungen:	Keine.

### 3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss	Abstellräume
Erdgeschoss	Eigentumswohnung Nr. I
Obergeschoss	Eigentumswohnung Nr. II
Dachgeschoss	Eigentumswohnung Nr. III

### 3.1.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtanschlüssen,
Heizung	nicht bekannt
Wasser	nicht bekannt

### 3.1.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	gut
Ausstattungsstandard	mittel
Baumängel/Bauschäden	Fliesen im Eingangsbereich defekt, Vordach defekt, Treppenbelag defekt, Treppe renovierungsbedürftig, Dachfenster Treppenhaus defekt.
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung und Bauschäden
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes	Das Gebäude ist ungepflegten Zustand. Ein erheblicher Instandhaltungsstau ist erkennbar.

### 3.2 Nebengebäude

Kellergeschoss	Abstellräume
Erdgeschoss	Eigentumswohnung Nr. IV
Dachgeschoss	Eigentumswohnung Nr. V

### 3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Hofbefestigung
- Eingangstor

### 3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Grundstück und die äußere Ansicht machen einen unordentlichen und ungepflegten Eindruck.



## 4 Beschreibung des Sondereigentums

### 4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: Erdgeschoss,  
Wohnfläche und Raumaufteilung: Flur, 2 Zimmer, Küche, Bad,  
ca. 52,19 m<sup>2</sup> Wohnfläche

### 4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation nicht bekannt  
Heizung nicht bekannt  
Warmwasserversorgung nicht bekannt  
Sanitäre Installation nicht bekannt

### 4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden nicht bekannt  
Innenwände nicht bekannt  
Decken nicht bekannt  
Fenster weiße Kunststofffenster zweifachverglast überwiegend mit grauen Rollläden  
Wohnungseingangstüren weiße Kunststofftür mit Glaseinsatz  
Innentüren nicht bekannt

### 4.4 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung: ausreichend  
Ausstattungsstandard einfach - mittel  
Baumängel/Bauschäden nicht bekannt  
Wirtschaftliche Wertminderung Bauschäden und Alterswertminderung

### 4.5 Besonderheiten

Das Wohnzimmer ist Durchgangsraum um ins Schlafzimmer zu gelangen.



## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67227 Frankenthal, Winzerstraße 21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. III, im Dachgeschoss, zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Frankenthal	14653	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Frankenthal	2630/8	230 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 **440,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	450,00 m <sup>2</sup>

Beschreibung des Gesamtgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	04.07.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Anbauart	=	Doppelhaushälfte
Grundstücksfläche	=	230,00 m <sup>2</sup>

### 5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= <b>440,00 €/m<sup>2</sup></b>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	04.07.2023	× 1,05	BW 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	462,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	450,00	230,00	× 1,03	BW 2
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	475,86 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>abgabenfreier relativer Bodenwert</b>		=	<b>475,86 €/m<sup>2</sup></b>	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 475,86 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 230,00 m <sup>2</sup>	
abgabefreier Bodenwert	= 109.447,80 € <b>rd. 109.448,00 €</b>	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 insgesamt **109.448,00 €**.

#### 5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

BW 1: Anpassung des Bodenrichtwertes an die zwischenzeitlich eingetretene Marktpreisveränderung

BW 2: Anpassung aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung des Grundstücks

#### 5.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der dem Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil weicht wesentlich von der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- bzw. Teileigentums am Gesamtobjekt ab. Der anteilige Bodenwert wird deshalb entsprechend dem zugehörigen reellwertigen Anteil (RE = 1/5) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt und für die weiteren Berechnungen angehalten.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	109.448,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	109.448,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/5	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	21.889,60 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 21.889,60 € <b>rd. 21.900,00 €</b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 **21.900,00 €**.

## 5.5 Vergleichswertermittlung

### 5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute



Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

### **5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe**

#### **Richtwert**

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

#### **Mehrere Vergleiche**

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

#### **Erfahrungswert**

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

#### **Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

#### **Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.



### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

#### **5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche**

Der nachfolgende relative Vergleichswert wurde auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise ermittelt.

#### **5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise**

Anpassungen wurden insbesondere für die unterschiedliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer, die vom Bewertungsstichtag abweichenden Kaufdaten sowie den Ausstattungsstandard vorgenommen. Anschließend wurden die Ausreißer eliminiert.

Der vorläufige gemittelte relative Vergleichswert beträgt 2.480,56 €/m<sup>2</sup>, gerundet **2.480 €/m<sup>2</sup>**.

#### **5.5.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		<b>Erläuterung</b>
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.480,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.480,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 52,19 m <sup>2</sup>	
vorläufiger Vergleichswert	= 129.431,20 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 129.431,20 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 129.431,20€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 14.143,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 115.228,20 € <b>rd. 115.000,00 €</b>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 mit rd. **115.000,00 €** ermittelt.

#### **5.5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens 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.
Bauschäden		-6.000,00 €
• Fliesen Eingangsbereich	-1.000,00 €	
• Überdachung Eingang	-1.000,00 €	
• Dachfenster Treppenhaus	-1.500,00 €	
• Treppe Belag/Anstrich	-2.500,00 €	
Anteil 1/5		-1.200,00 €



### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
keine Innenbesichtigung 10% des vorl. Vergleichswertes	-12.943,00 €

## 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 **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 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 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 Grundstückreinertrages 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag – 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 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 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.



### **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), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Es besteht daher das Risiko, dass die Wohnung unter der marktüblich erzielbaren Kaltmiete vermietet ist und nicht sofort um den Differenzbetrag erhöht werden kann. Dadurch werden für einen gewissen Zeitraum geringere Mieten erzielt, als in dieser Bewertung zunächst angenommen. Um dieses Risiko zu berücksichtigen, wird ein Abschlag von 10% des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes (9.468,26 €) vorgenommen.

### **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 in Augenscheinnahme 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> )	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd Nr.	Nutzung/Lage		(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		SE Nr. I. EG	52,19	10,50	548,00	6.576,00
Summe			52,19		548,00	6.576,00

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

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		<b>6.576,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–	<b>1.248,09 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	=	<b>5.327,91 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 2,00 % von 21.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	<b>438,00 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>4.889,91 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 35 Jahren Restnutzungsdauer	×	<b>20,707</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	=	<b>101.255,37 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+	<b>21.900,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>123.155,37 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+	<b>0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>		<b>123.155,37 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	+	<b>14.143,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	=	<b>109.012,37 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>109.000,00 €</b>

### 5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

#### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen 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. [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.



### **Rohrertrag**

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

Die durchschnittliche Quadratmetermiete für eine Wohnung vergleichbarer Größe und vergleichbaren Baujahres beträgt laut Mietspiegel zum 01.09.2022 6,975 €/m<sup>2</sup>. Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 10,00 bis 12,00 €/m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und aller wertrelevanten Merkmale ist ein Ansatz von 10,50 €/m<sup>2</sup> marktgerecht.

### **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 die in der ImmoWertV 21, Anlage 3 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	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	412,00
Instandhaltungskosten	---	13,50	704,57
Mietausfallwagnis	2,00	---	131,52
Summe			1.248,09 (ca. 19 % des Rohertrags)

### **Liegenschaftszinssatz**

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird im Landesgrundstücksmarktbericht für das Marktsegment 4 mit 2,2% und für das Marktsegment 5 mit 1,9% angesetzt. Bezogen auf die relative Restnutzungsdauer und das Bodenwertniveau werden 2% als angemessen betrachtet.

### **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. Die GND ist aus Anlage 1 der ImmoWertV 2021 entnommen.

### **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 (und des fiktiven Baujahrs) für das Mehrfamilienhaus

Das ca. 1930 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengher/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 6 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschoss- decke	4	1,0	0,0
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage	2	1,0	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0
Summe		6,0	0,0

Ausgehend von den 6 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „teilweise modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1930 = 93 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 93 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „teilweise modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 Jahre – 27 Jahre =) 53 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 53 Jahre =) 1970.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1970

zugrunde gelegt.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Siehe Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.



## 5.7 Verkehrswert

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

Der **Verkehrswert** für den 2/6 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67227 Frankenthal, Wingertstraße 21 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. I bezeichnet

<b>Grundbuch</b>	<b>Blatt</b>	<b>lfd. Nr.</b>
Frankenthal	14653	1
<b>Gemarkung</b>	<b>Flurstück</b>	<b>Fläche</b>
Frankenthal	2630/8	230 m <sup>2</sup>

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.07.2023 mit rd.

**115.000 €**

**in Worten: einhundertfünfzehntausend 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.

Neustadt, den 10. Juli 2023

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)  
Alexander Hörner M. Eng.



## 6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 300.000,00 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.



## 7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

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

**ImmoWertV:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

**Erbbaurecht:**

Gesetz über das Erbbaurecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**WoFlV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

**WMR:**

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

**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 tlw. weiter Anwendung)

**II. BV:**

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

**BetrKV:**

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**WoFG:**

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

**WoBindG:**

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

**MHG:**

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

**PfandBG:**

Pfandbriefgesetz

**BelWertV:**

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

**KWG:**



Gesetz über das Kreditwesen

**GEG:**

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

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

**BewG:**

Bewertungsgesetz

**ErbStG:**

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

**ErbStR:**

Erbschaftsteuer-Richtlinien

## 7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach <sup>3</sup> 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

## 7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.



## 9 Flächenberechnung

### Berechnung der Wohnfläche

- nach § 10 Wf-Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie (WMR)<sup>1)</sup>  nach DIN 283 Blatt 2 (Ausgabe Februar 1962)<sup>3)</sup>  
 nach Wohnflächenverordnung (WoFIV)<sup>2)</sup>  nach DIN 277 (Ausgabe Februar 2005)<sup>4)</sup>

für Eigentumswohnung Nr. 1 67227 Frankenthal Wingertstraße 21  
Gebäude PLZ/Stadt Straße/Hausnummer

Die Berechnung erfolgt aus :

Fertigmaßen<sup>1)</sup>  örtliches Aufmaß  
 Rohbaumaßen<sup>2)</sup>  Bauzeichnungen  
 Fertig- und Rohbaumaßen

Geschoß	Raum Nr.	Raumbezeichnung <sup>5)</sup> (Besonderheiten)	(+/-)	Faktor <sup>6)</sup>	Länge (m)	Putzabzug <sup>7)</sup> (Länge)	Breite (m)	Putzabzug <sup>7)</sup> (Breite)	GFR <sup>8)</sup> (m <sup>2</sup> )	f <sub>WoFIV</sub> <sup>9)</sup>	aGFR <sub>WoFIV</sub> <sup>10)</sup> (m <sup>2</sup> )	f <sub>WMR</sub> <sup>11)</sup>	aGFR <sub>WMR</sub> <sup>12)</sup> (m <sup>3</sup> )
EG	1	Flur			1,350	0,02	2,100	0,02	2,77	1,00	2,77	1,00	2,77
EG	2	Kochen			4,030	0,02	2,900	0,02	11,55	1,00	11,55	1,00	11,55
EG		Abzug Kamin			0,380	0,02	0,380	0,02	-0,13	1,00	-0,13	1,00	-0,13
EG	3	Schlafen			4,030	0,02	3,600	0,02	14,36	1,00	14,36	1,00	14,36
EG	4	Wohnen			4,210	0,02	3,850	0,02	16,05	1,00	16,05	1,00	16,05
EG	5	Bad			4,030	0,02	2,050	0,02	8,14	1,00	8,14	1,00	8,14
EG		Abzug Kamin			0,380	0,02	0,380	0,02	-0,13	1,00	-0,13	1,00	-0,13
EG	6	Abstellraum			0,850	0,02	1,000	0,02	-0,41	1,00	-0,41	1,00	-0,41
<b>Summe nach WoFIV (1) bzw. WMR (2) anrechenbaren Grundflächen (ohne Außenflächen) gesamt</b>											<b>52,19 (t)</b>		<b>52,19</b>



10 Fotos



Straßenseite



Rückseite



## 11 Grundriss

