

 BEIKERT Immobilienbewertung · Postfach 1170 · D-68501 Viernheim

Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)

Zwangsvollstreckung
Bahnhofstraße 33

IB-Nr.: 861/AG/GA/ETW/SB

Datum: 07.07.2025

Ihr Aktenzeichen: 5 K 2/25

Exemplarnummer: 3 von 3

67227 Frankenthal

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des im Wohnungsgrundbuch von Frankenthal, Blatt 7274, eingetragen mit 85/10.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück in 67227 Frankenthal, Lucas-Cranach-Str. 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet sowie Kellerraum Nr. 8 bezeichnet.



Außenansicht des Wohnungseigentums Nr. 8 siehe Pfeile

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums mit Nr. 8 bezeichnet wurde zum Stichtag 17.05.2025 ermittelt mit rd.

130.000,00 €.



Inhaltsverzeichnis

| Kapitel | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Hinweise..... | 4 |
| 1.1 | Ersteller | 4 |
| 1.2 | Ausfertigung | 4 |
| 1.3 | Schutzbestimmungen | 4 |
| 1.4 | Vorbemerkung | 5 |
| 1.5 | Durchgeführte Erhebungen..... | 5 |
| 1.6 | Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden..... | 5 |
| 2 | Allgemeine Angaben..... | 6 |
| 2.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 6 |
| 2.2 | Angaben zum Auftraggeber | 6 |
| 2.3 | Angaben zum Auftrag | 6 |
| 2.4 | Fragen des Gerichtes | 8 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibungen | 9 |
| 3.1 | Lage | 9 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage..... | 9 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 9 |
| 3.2 | Gestalt und Form der wirtschaftlichen Einheit (Grundstücke)..... | 10 |
| 3.3 | Erschließung, Baugrund | 10 |
| 3.4 | Privatrechtliche Situation | 11 |
| 3.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 12 |
| 3.6 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 13 |
| 3.7 | Hausgeld | 13 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen | 14 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 14 |
| 4.2 | Mehrfamilienwohnhaus | 14 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 14 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten | 15 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion..... | 15 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 16 |
| 4.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes | 16 |
| 4.2.6 | Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung | 17 |
| 4.2.7 | Raumausstattung der Wohnung..... | 17 |
| 4.3 | Außenanlagen | 18 |
| 4.4 | Gesamteindruck..... | 18 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 19 |
| 5.1 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 19 |
| 5.2 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück | 20 |
| 5.3 | Bodenwertermittlung | 20 |
| 5.3.1 | Bodenrichtwert..... | 20 |
| 5.3.2 | Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks..... | 21 |
| 5.3.3 | Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung | 22 |
| 5.3.4 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 8 | 22 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 5.4 | Ertragswertermittlung | 23 |
| 5.4.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 23 |
| 5.4.1 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 23 |
| 5.4.2 | Ertragswertberechnung | 26 |
| 5.4.3 | Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung | 26 |
| 5.5 | Vergleichswertermittlung | 30 |
| 5.5.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 30 |
| 5.5.2 | Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe | 30 |
| 5.5.3 | Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise | 32 |
| 5.5.4 | Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung | 37 |
| 5.6 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 39 |
| 5.6.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 39 |
| 5.6.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 39 |
| 5.6.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 39 |
| 5.6.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 39 |
| 5.6.5 | Verkehrswert (Marktwert) | 40 |
| 6 | Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur | 41 |
| 6.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 41 |
| 6.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 43 |
| 7 | Verzeichnis der Anlagen | 43 |

1 Hinweise

1.1 Ersteller

Firma: Beikert Immobilienbewertung
Sachverständiger (SV): Stephan Beikert
Straße: Illerstraße 6
PLZ / Ort: 68519 Viernheim
Telefon: +49 6204 912401
Fax: +49 6204 912402
E-Mail: info@bimmob.de
Web: www.bimmob.de

1.2 Ausfertigung

Version: 1
Ausfertigungsnummer: 1 Amtsgericht
Ausfertigungsnummer: 2 Amtsgericht
Ausfertigungsnummer: 3 Amtsgericht

Dieses Gutachten besteht aus 61 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 19 Seiten.
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

1.3 Schutzbestimmungen

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls Sie das Gutachten im Internet veröffentlichen, möchte ich zudem darauf hinweisen, dass die Veröffentlichung der darin enthaltenen Karten und Daten nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist und maximal für die Dauer von 6 Monaten veröffentlicht werden dürfen.

1.4 Vorbemerkung

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 konnte am Ortstermin vollständig vom SV besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Hierzu zählen der Flur im EG und KG, Kellerraum zur Wohnung. Anderes Gemeinschaftseigentum wie Dach, Treppenhaus, Flure und andere Kellerabteilungen usw. konnten nicht besichtigt werden.

1.5 Durchgeführte Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern-) mündlich eingeholt.

1.6 Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden

Soweit nichts anderes angegeben ist, wurde die Funktionsfähigkeit von Bauteilen und Anlagen sowie der technischen Ausstattung (z. B. Heizung, Elektro- und Wasserinstallation) nicht überprüft, die ordnungsgemäße Funktionsfähigkeit wird unterstellt.

Schäden oder Mängel an verdeckt liegenden oder in Folge von Besichtigungsstörungen nicht einsehbaren Bauteilen (z. B. durch lagerndes Material verstellt), die vom Sachverständigen nicht in Augenschein genommen werden konnten, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Bauphysikalische, statische oder chemische Untersuchungen beispielsweise hinsichtlich gesundheitsschädlicher Stoffe in den verwendeten Baumaterialien sowie Untersuchungen auf Schadorganismen (pflanzliche oder tierische Schädlinge) – insbesondere in der Intensität wie sie für ein Bauschadensgutachten notwendig sind – wurden nicht vorgenommen.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoß sowie der Kellerraum Nr. 8 |
| Objektadresse: | Lucas-Cranach-Straße 2 67227 Frankenthal (Pfalz) |
| Grundbuchangaben: | Wohnungsgrundbuch von Frankenthal; Nummer 7274; Idf. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Frankenthal; Flurstück 4996/3 |
| Grundstücksfläche: | 4.551 m ² |
| Miteigentumsanteil: | 85/10.000 |

2.2 Angaben zum Auftraggeber

| | |
|---------------|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) Zwangsvollstreckungsgericht Bahnhofstraße 33 67277 Frankenthal (Pfalz) |
|---------------|---|

2.3 Angaben zum Auftrag

| | |
|--------------------------------|--|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 21.03.2025 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen. |
| Auftrag vom: | 01.04.2025 (Datum des Auftragseingangs) |
| Wertermittlungsstichtag: | 17.05.2025 (Tag des Ortstermins) |
| Qualitätsstichtag: | 17.05.2025 |
| Ortsbesichtigung: | Datum: 17.05.2025; (11.00h – 12.30h) |
| Teilnehmer: | Antragsteller; Ehefrau des Antragstellers; der Sachverständige |
| | Es wurden alle Prozessbeteiligten zum Ortstermin eingeladen. Die Antraggegnerin hat im Vorfeld des Ortstermins dem SV mitgeteilt, dass sie nicht an dem Ortstermin teilnehmen wird. |

Besonderheiten: Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 konnte am Ortstermin vollständig vom SV besichtigt werden. Das Gemeinschaftseigentum konnte nur eingeschränkt besichtigt werden. Hierzu zählen Flur im EG und KG, Kellerraum zur Wohnung. Anderes Gemeinschaftseigentum wie Dach, Treppenhaus, Flure und andere Kellerabteilungen usw. konnten nicht besichtigt werden.

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Umgebungskarte, Stadtplan: Wurde digital am 17.05.2025 vom SV abgerufen.

Lageplan: Wurde digital am 17.05.2025 vom SV abgerufen.

Baulastenverzeichnis: Die Information wurde vom SV digital am 18.05.2025 abgerufen.

Altlastenverzeichnis: Die Information wurde vom SV schriftlich am 26.05.2025 erfragt. Das Antwortschreiben wurde dem SV am 10.06.2025 zugestellt.

Grundbuch: Wurde vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt. Das Abdruckdatum ist 12.02.2025.

Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV persönlich am 17.05.2025 erfragt.

Bebauungspläne: Einblick in die Teilungspläne wurde vom SV persönlich am 27.05.2025 durchgeführt.

Teilungserklärung: Einblick in die Grundbuchakte vom SV persönlich am 27.05.2025.

Bruttorauminhalt / Wohn- und Nutzflächen: Eigene Berechnungen anhand örtlichen Aufmaßes.

Bodenrichtwert: Wurde digital am 17.05.2025 vom SV abgerufen.

Energieausweis: Wurde vom Antragsteller zur Verfügung gestellt.

Wirtschaftsplan der Hausverwaltung: Wurde vom Antragsteller zur Verfügung gestellt.

Eigentümersammlungsprotokolle: Wurde vom Antragsteller zur Verfügung gestellt.

Vergleichskaufpreise: Schriftlicher Antrag vom 26.05.2025.
Eingang der Unterlagen am 27.05.2025.

Immobilienmarktbericht: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 [7]

Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

2.4 Fragen des Gerichtes

- Verkehrs- und Geschäftslage: Es liegt keine Geschäftslage vor. Die Nutzung ist wohnwirtschaftlich geprägt.
- Baulicher Zustand, anstehende Reparaturen: Die Eigentumswohnung ist teilweise noch im Baujahres Zustand und ist dementsprechend zu modernisieren.
- Bauauflagen, baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen. Ebenso sind keine Eintragungen im Grundbuch in Abteilung II vorhanden.
- Altlasten: Es besteht kein Altlastenverdacht.
- Verdacht auf Hausschwamm: Augenscheinlich war kein Hausschwamm beim Ortstermin ersichtlich.
- Vermietung und Verpachtung: Das Wohneigentum steht zum Ortstermin leer und ist auch nicht vermietet.
- Gewerbebetrieb: Es wird kein Gewerbe betrieben.
- Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: Das Wohnungseigentum konnte besichtigt werden, es sind kein Zubehör, Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- Energieausweis: Es liegt ein Energieausweis (Verbrauchsenergieausweis) vor. Der Energieausweis ist gültig bis zum 10.09.2028 und weist ein Endenergieverbrauch des Gebäudes mit 116 kWh/(m²xa) und Primärenergieausweis des Gebäudes von 150 kWh/(m²xa) aus.

3 Grund- und Bodenbeschreibungen

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--------------------------------------|---|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | Kreisfreie Stadt |
| Ort (Einwohnerzahl): | Frankenthal (ca. 47.000) |
| Überörtliche Anbindung / Entfernung: | |
| nächstgelegene größere Städte: | Mannheim ca. 15 km; Ludwigshafen ca. 10 km; Worms ca. 13 km |
| Landeshauptstadt: | Mainz ca. 70 km |
| Bundesstraßen: | B 9 ca. 1,50 km |
| Autobahnzufahrt: | A 6 ca. 3,0 km Autobahnkreuz Ludwigshafen Nord; A 61 ca. 6,50 km Autobahnkreuz Frankenthal |
| Bahnhof: | Hauptbahnhof Frankenthal ca. 1,5 km |
| Flughafen: | Mannheim / Neuostheim ca. 20 km; Frankfurt am Main ca. 78 km |

3.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|--|
| innerörtliche Lage: | Am südwestlichen Stadtrand von Frankenthal (Pfalz) gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) ist fußläufig entfernt. In westlicher sowie in nördlicher Richtung gibt es Einkaufsmöglichkeiten, Sportvereine. |
| Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung: | offene Bauweise; bis zu zwanzigstöckige Bauweise in der Straße; ansonsten bis achtstöckige Bauweise; augenscheinlich hauptsächlich wohnbauliche Nutzung, teilweise gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss. Ebenso in der näheren Umgebung Kindergarten und eine Schule. |
| Beeinträchtigungen: | geringer Straßenverkehr |

3.2 Gestalt und Form der wirtschaftlichen Einheit (Grundstücke)

Straßenfront: ca. 72,00 m

mittlere Tiefe: ca. 96,00 m

Bemerkung: unregelmäßige Form

3.3 Erschließung, Baugrund

Straßenart: Straße

Straßenausbau: voll ausgebauten Fahrbahn aus Bitumen; beidseitige Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonpflaster; Parkmöglichkeiten an beiden Straßenseiten vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Strom, Wasser, Kanalanschluss, Telefonanschluss, Kabelfernsehanschluss; Satelanlagenanschluss

Grenzverhältnisse: keine Grenzbebauung; An der Straße keine Einfriedigung, an der Rückseite durch Stahlzäune ca. 2,00 m hoch.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund

Anmerkung: In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherter
Herrschvermerk:

Je eine Grunddienstbarkeit (Recht zum Abstellen von Kraftfahrzeugen und Kraft- oder Fahrrädern) an den Teileigentumsrechten, eingetragen im Grundbuch von Frankenthal Blatt (diverse Blattnummern); jeweils in Abteilung II Nr. 1-80; vermerkt am 3. Mai 1976.

Bemerkung:

Die am Ortstermin anwesenden Personen haben den Stellplatz Nr. 76 auf dem Parkdeck gezeigt. Die Nummer 76 ist nach der Eintragungsbewilligung vom 3. November 1975 der Wohnungsnr. 8 zugewiesen. Jedoch nach dem Plan befindet sich der Stellplatz auf der anderen Auffahrtsseite. Sehr wahrscheinlich wurden die Stellplätze entgegen dem Plan angelegt.

Beurteilung der Grunddienstbarkeit:

Die Grunddienstbarkeit weist eine Nutzung einer Fläche zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs aus. Somit orientiert sich der Wert der Grunddienstbarkeit an einem Marktwert eines Stellplatzes. Laut Gutachterausschuss liegt der Kaufpreis eines Stellplatzes bei ca. 6.000 €. Dadurch kann der Wert der Grunddienstbarkeit mit 6.000 € beigemessen werden.

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Das Grundbuch wurde vom Sachverständigen eingesehen, hiernach besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

Itd. Nr. 1 - 3: gelöscht.

Ifd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Vollstreckungsgericht im Hause, 5 K 2/25); eingetragen am 10.02.2025.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag nicht in ein Bodenordnungsverfahren einbezogen (keine Eintragung im Grundbuch).

Nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigte) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind soweit ersichtlich und nach Auskunft der Beteiligten am Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

| | |
|-------------------------------------|---|
| Baulastenverzeichnis: | Das Baulastenverzeichnis enthält für die im Grundbuch genannten Flurstücke keine Eintragungen. |
| Denkmalschutz: | Aufgrund des Baujahres des Bewertungsobjekts, der Bauweise und der Gebäudeart wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz besteht. |
| Altlasten: | Das Altlastenkataster wurde auftragsbezogen abgefragt. Das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. |
| Bauplanungsrecht: | |
| Darstellung im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet W gekennzeichnet. |
| Festsetzung im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. |
| Bauordnungsrecht: | Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt. |
| Entwicklungszustand: | |
| Grundstücksqualität: | baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV |
| Abgabenzustand: | Das Grundstück liegt an einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff. Baugesetzbuch sind dafür nicht mehr zu entrichten. |
| | Unabhängig davon erhebt die Stadt Frankenthal (Pfalz) aufgrund der Satzung über die Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge. |

3.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die zu bewertende Wohnung Nr. 8 steht zum Zeitpunkt des Ortstermines leer bzw. wird nicht bewohnt.

3.7 Hausgeld

Das monatliche Hausgeld beträgt 418,56 € und teilt sich in Mieteranteil und Eigentümeranteil. Der Mieteranteil beträgt 249,47 €/Monat und der Eigentümeranteil beträgt 169,09 €/Monat, hiervon sind 38,96 € für Rücklagen vorgesehen.

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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 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. Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinhaltung im Einzelfall bestimmen.

4.2 Mehrfamilienwohnhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 8 befindet sich in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 160 Wohneinheiten; zwanzigeschossiges Mehrfamilienwohnhaus als Achtspänner; voll unterkellert; Flachdach; zwei Fahrstühle

Baujahr:

1975; aus Fahrstuhl entnommen

Modernisierung:

Die Immobilie macht einen teilmodernisierten und gepflegten Eindruck. Zurzeit werden einige Wasserleitungen modernisiert. Die Fassade wurde teilweise gedämmt, Die Balkone des Treppenhauses wurden neu angelegt.

Energieeffizienz:

Es liegt ein Energieausweis (Verbrauchsenergieausweis) vor. Der Energieausweis ist gültig bis zum 10.09.2028 und weist einen Endenergieverbrauch des Gebäudes mit 116 kWh/(m²xa) und Primärenergieausweis des Gebäudes von 150 kWh/(m²xa) aus.

| | |
|----------------------------|---|
| Erweiterungsmöglichkeiten: | keine |
| Außenansicht: | |
| | Außenansicht: Keller – EG = verputzt und gestrichen; EG – 19. OG = verkleidet mit Faserzementplatten |
| | Innenansicht: Keller – 19. OG = verputzt mit Anstrich |

4.2.2 Nutzungseinheiten

| | |
|-----------------|--|
| Kellergeschoss: | Kellerabstellräume; diverse Anschlussräume |
| EG – 19. OG: | mehrere Wohnungen mit unterschiedlicher Wohnfläche; zu den Wohnungen gehört jeweils ein Abstellraum im KG; 8 Wohnungen pro Etage |

4.2.3 Gebäudekonstruktion

| | |
|----------------------|--|
| Konstruktionsart: | Stahlbeton |
| Fundamente: | Streifenfundament |
| Wände: | Außenwände: Keller: Stahlbeton; ab EG: Stahlbeton Innenwände: wahrscheinlich Stahlbeton |
| Decken: | KG-19. OG: Stahlbetondecke |
| Treppen: | Kellertreppe: Stahlbeton; Stahlgeländer Etagentreppen: Stahlbeton Fertigteile; Stahlgeländer |
| Dach: | Dachkonstruktion: Stahlbeton Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Wärmedämmung abgeklebt mit Kieseindeckung Dachrinnen und Regenfallrohre: Zinkblech |
| Hauseingangsbereich: | Gebäudeeingangstür: Aluminiumtür mit Glasausschnittelementen; |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-----------------------|--|
| Wasserinstallation: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallation: | Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | einfache - mittlere Ausstattung |
| Heizung: | zentrale Heizungsversorgung (Fernwärme) |
| Warmwasserversorgung: | über Heizung (Fernwärme) |
| Fernsehinstallation: | Sat-Anlage |

4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

| | |
|--|--|
| Besondere Bauteile: | Loggien |
| Besondere Einrichtungen: | zwei Fahrstühle |
| Besonnung und Belichtung: | ausreichend bis gut |
| Bauschäden und Baumängel des Gebäudes: | Die Fenster sind dem Anschein nach aus dem Baujahr und haben ihre wirtschaftliche Nutzungsdauer überschritten und sollten ausgetauscht werden. Laut Teilungserklärung sind diese dem Gemeinschaftseigentum zuzuordnen |
| wirtschaftliche Wertminderung: | Die Kosten für den Austausch der Fenster (5 Fenster und eine Balkontür) werden auf 20.000 € geschätzt. Unter Berücksichtigung der Miteigentumsanteile ergibt sich ein Wertansatz in Höhe von ca. 170 €. Es werden 170 € angesetzt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Das Gebäude befindet sich in einem teilmodernisierten Zustand. |

4.2.6 Lage im Gebäude, Raumauflistung und Orientierung

| | |
|--------------------------------------|--|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss. |
| Wohnfläche / Nutzfläche: | Die Wohnfläche beträgt insgesamt 85,27 m ² . Die Wohnfläche wurde vom SV anhand örtlichen Aufmaßes ermittelt (siehe Anlage 5). Zu der Wohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss. |
| Raumauflistung / Orientierung: | Flur innenliegend; Raum innenliegend; Bad innenliegend; Küche zum Jugendtreff; Loggia zum Jugendtreff; Zimmer zum Jugendtreff; Zimmer zur Eingangsseite; Zimmer zur Eingangsseite |
| Grundriss: | zweckmäßig |
| Besonnung / Belichtung | ausreichend bis gut |
| Wirtschaftliche Wertminderung: | keine |

4.2.7 Raumausstattung der Wohnung

| | |
|------------------------|---|
| Bodenbelag: | Räume: PVC; Laminat; Fliesen |
| | Sanitäre Raum: Fliesen |
| Wandbekleidung: | Räume: Raufasertapete mit Anstrich; Tapete; Fliesen im Arbeitsbereich in der Küche |
| | Sanitäre Räume: Fliesen ca. 2,00 hoch, danach Putz und Anstrich |
| Deckenbekleidung: | Raufasertapete und Anstrich; Rauputz; Holzdecke |
| | Sanitäre Räume: Putz und Anstrich |
| Fenster: | Fenster: Holzfenster Herstellungsjahr wahrscheinlich 1975 Fensterbank außen: Aluminium Fensterbank innen: Naturstein Rollläden: keine |
| Sanitäre Installation: | Bad: Waschbecken mit Eingriffarmatur; Badewanne mit Eingriffarmatur; Stand-WC mit Aufputzspülkasten |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Balkon / Loggia: | Zugang über Wohnzimmer; Beton mit Anstrich; Brüstung: Betonelement mit Aluminiumverkleidung; Stahlhandlauf |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| Abstellraum: | in der Wohnung; im Kellergeschoss |
| Bemerkung: | |
| Küchenausstattung: | keine vorhanden |
| Besondere Einrichtungen: | keine |
| Modernisierungen: | keine |
| Bauschäden & Baumängel der Räume: | Es sind die Wand-, Boden- und Deckenbeläge zu erneuern. Das Bad ist dem Anschein nach aus dem Baujahr und sollte erneuert werden. Es fehlen zwei Wohnzimmertüren, diese sollten wieder eingesetzt werden. |
| wirtschaftliche Wertminderung: | Die Kosten zur Beseitigung der oben genannten Punkte werden auf ca. 35.000 € geschätzt. |
| Allgemeinbeurteilung: | Es ist ersichtlich, dass in den letzten ca. 15 Jahren keine Modernisierungen durchgeführt wurden. |

4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, Gartenanlage und Pflanzen, Einfriedigungen der Mülltonnen, Fahrradständer vor dem Haus. Großzügiger Grünanteil, gepflegter Eindruck, Rasen mit Bäumen und Sträuchern und einem Pavillon mit Sitzgelegenheiten.

4.4 Gesamteindruck

Das Mehrfamilienhochhaus steht im südlichen Teil von Frankenthal (Pfalz) in einem Gebiet mit mehreren Hochhäusern. Auf dem Grundstück gibt es einen eingezäunten Bereich, der zur ausschließlichen Nutzung der Wohnungen des Mehrfamilienhochhauses zur Verfügung steht. Dort steht ein Pavillon zum Grillen und mehrere Bänke. Auf dem Nachbargrundstück steht das baugleiche Mehrfamilienhochhaus. In Summe besitzt das Mehrfamilienhochhaus der zu bewertenden Wohnungseinheit Nr. 8 160 Wohneinheiten. Die 160 Wohneinheiten sind auf 20 Stockwerke verteilt. Im Kellergeschoss sind die Kellerabstellräume, der Zugang zur Tiefgarage und der Heizungsraum usw. untergebracht. Die zu bewertenden Wohnungseinheit Nr. 8 ist im Erdgeschoss direkt neben dem Eingangsbereich. Die Wohnung besitzt 3 Räume, Küche, Bad, Abstellraum und eine Loggia. Die einzelnen Zimmer haben in Summe eine Wohnfläche von ca. 85 m². Die Wohnung steht seit ca. 3 Jahren leer und es sollten einige Modernisierungen durchgeführt werden. Hierzu zählen Erneuerung der Wand-, Boden- und Deckenbeläge. Erneuerung des Bades, welches noch augenscheinlich aus dem Baujahr stammt. Ebenso sollten die Fenster ausgetauscht werden. In Summe werden die Kosten auf ca. 35.000 € geschätzt und wurden in dem Gutachten so berücksichtigt. Nach den unterstellten Modernisierungen wird der Ausstattungsstandard der Wohnung mit 2,8 ermittelt.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) für den 85/10.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 67277 Frankenthal (Pfalz), Lucas-Cranach-Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss sowie Kellerraum Nr. 8 zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2025 ermittelt.

5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) können einzelne oder auch mehrere Verfahren gemäß § 8 ImmoWertV21 herangezogen werden, nämlich das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 27 ImmoWertV21 einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung §§ 13 bis 17 ImmoWertV21, das Ertragswertverfahren §§ 28 bis 34 ImmoWertV und das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV21.

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentümern 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 €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV21). 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 ImmoWertV21).

Unterstützend oder auch allein (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 diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Es sind Kaufpreise vom Gutachterausschuss aus den Jahren 2023 bis 2025 aus dem Gebäude und dem baugleichen Nebengebäude zu erhalten und somit kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden. Es wird vorrangig der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren bestimmt.

Als stützendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet. Es sind die erzielbare Marktmiete, der Liegenschaftszinssatz und auch die Restnutzungsdauer gut bestimmbar.

5.2 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 (RE).

5.3 Bodenwertermittlung

5.3.1 Bodenrichtwert

Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück 520 €/m². Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 17.05.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 4.551 m ² |

5.3.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenwertrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand | | | | Erläuterung |
|---|----------------|----------------|-----|-------------------------------|
| Tatsächlicher abgabenfreier Bodenrichtwert | | | | = 520 €/m ² |
| abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | | | | = 520 €/m ² |
| II. Zeitliche Anpassung des Bodenwerts | | | | |
| Stichtag | 01.01.2024 | 17.05.2025 | x | 1,04 B 01 |
| Zeitlich angepasster Bodenwert | | | = | 540,80 €/m ² |
| III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Lage | normal | normal | x | 1,00 |
| lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 540,80 €/m ² |
| m ² | --- | --- | x | 1,00 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | x | 1,00 |
| WGFZ | --- | --- | x | 1,00 |
| Art der Nutzung | W | W | x | 1,00 |
| Bauweise | offene | offene | x | 1,00 |
| angepasster abgabenfreier Bodenrichtwert | | | = | 540,80 €/m ² |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä. | | | - | 0,00 |
| relativer abgabenfreier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis | | | = | 540,80 €/m² |
| IV. Ermittlung des Bodenwerts | | | | |
| relativer abgabenfreier Bodenwert | | | = | 540,80 €/m² |
| Fläche (m ²) | | | x | 4.551 m ² |
| | | | = | 2.461.180,80 € |
| abgabenfreier Bodenwert | | | rd. | 2.460.000,00 € |

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2025 insgesamt **2.460.000,00 €**.

5.3.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

B 01 Stichtagsanpassung:

Der Bodenrichtwert ist definiert zum 01.01.2024. Dies sind bis zum Bewertungsstichtag ca. 1 1/4 Jahre. Es wird eine zeitliche Anpassung für diesen Zeitraum vorgenommen. Es wird hierfür für jedes Jahr eine Anpassung von 3 % angesetzt. Somit ergibt sich eine Anpassung für den Zeitraum von 4%.

5.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 8

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 85/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE). Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angesetzt werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|--|--------------------|
| Gesamtbodenwert | 2.460.000,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 2.460.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 85/10.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 20.910,00 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 20.910,00 € rd. 21.000,00 € | |

5.4 Ertragswertermittlung

5.4.1 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 der 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 Grundstücksreinertrages dar.

5.4.1 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) Einnahmемöglichkeiten 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 Reinerräge 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 Unterhaltungsstatus 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), 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 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.

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.

5.4.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|--|------------------|-----------------|
| | Ifd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus) | 1 | Gesamt EG | 85,27 | | 8,06 | 687,28 | 8.247,36 |
| Summe | | | 85,27 | - | | 687,28 | 8.247,36 |

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 8.247,36 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelauflistung) | – 1.844,15 € |
| jährlicher Reinertrag | = 6.403,21 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) | |
| 2,50 % von 21.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | – 525,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 5.878,21 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer | × 23,957 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 140.824,28 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 21.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 161.824,28 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | – 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 161.824,28 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | – 35.170,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 126.654,28 € |
| | rd. 127.000,00 € |

5.4.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen (siehe Anlage 5) der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden anhand des örtlichen Aufmaßes ermittelt. Die Wohnfläche orientiert sich an den von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnung weicht demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; WoFlV) ab; sie ist deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Wohnfläche ist, umso geringer ist die absolute Miete. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was eine höhere relative Miete zur Folge hat. Das heißt, die relative Miete steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnfläche.

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.

Recherchen und Mietbeobachtungen auf dem Immobilienmarkt für Frankenthal (Pfalz) ergeben eine Mietspanne von 7,00 bis ca. 9,00 €/m²WF.

Laut Mietspiegel von Frankenthal (Pfalz) liegt die Vergleichsmiete unter Berücksichtigung der unterstellten Modernisierungen bei ca. 8,06 €/m²WF bei einer Spanne von ca. 13 %.

Es wird ein Mietzins an der Orientierung des Mietspiegels von Frankenthal mit 8,06 €/m²WF angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw.

Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Bewirtschaftungskosten werden in dem Modell des Gutachterausschusses ermittelt:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|--|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 420,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,80 | 1.176,73 |
| Mietausfallwagnis | 3,00 | ---- | 247,42 |
| Summe | | | 1.844,15 (ca. 22 % des Rohertrags) |

Es werden die Bewirtschaftungskosten mit ca. 22,00 % angesetzt.

Liegenschaftszins LZ

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart

Liegenschaftszinssätze. Der Liegenschaftszinssatz wird für Frankenthal (Pfalz) aus [7] mit der Schätzfunktion ermittelt. Anhand der Schätzfunktion wird ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum von 2,50 % ermittelt.

Der Liegenschaftszinssatz wird aus Sachverständiger Sicht in Anlehnung an die Schätzfunktion des Liegenschaftszinssatzes mit **2,50 %** angesetzt.

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 orientiert sich an dem Bewertungsmodell des Gutachterausschusses, in dem der Liegenschaftszinssatz abgeleitet wurde. Die Gesamtnutzungsdauer orientiert sich an dem Gebäudestandard dieser mit 2,8 ermittelt. Somit ergibt sich eine Gesamtnutzungsdauer von 69 Jahren.

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 Unterhaltungsstatus 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: Mehrfamilienwohnhaus

Das 1975 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11 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 |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 1,0 | 0,0 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,0 | 2,0 |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,0 | 2,0 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 2,0 | 0,0 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 0,0 | 0,0 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,0 | 2,0 |
| Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 2,0 |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | 2 | 0,0 | 0,0 |
| Summe | | 3,0 | 8,0 |

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (69 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1975 = 50$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (69 Jahre – 50 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "überwiegend modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sachwertrichtlinie" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1993.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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. |
|--|-----------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten • siehe Kapitel 4.2.5 | -170,00 € -20.000,00 € |
| Summe | -170,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten • siehe Kapitel 4.2.7 | -35.000,00 € -35.000,00 € |
| Summe | -35.000,00 € |

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 Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV21) 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. Glechartige 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 Vergleichswertverfahrens 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 ImmoWertV21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² 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 vergleichbarem 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 Wertermittlungsstichtag 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 ImmoWertV21 zu berücksichtigen.

5.5.3 Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der vorläufige Vergleichswert des zu bewertenden Wohnungseigentums als gewichtetes Mittel aus den zuvor an dem Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichskaufpreisen bestimmt.

Die Vergleichskaufpreise sind die schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses vom 26.05.2025. Die Vergleichskaufpreise stammen aus den beiden baugleichen Hochhäusern.

| | BWO | Verkaufsfall 1 | | Verkaufsfall 2 | | Verkaufsfall 3 | | Verkaufsfall 4 | |
|---|------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|----------------|--|----------------|--|
| | | | | | | | | | |
| Vergleichskaufpreis [€] | | | 247.981 | 118.502 | 152.987 | 132.984 | | | |
| Garage/Stellplatz [€] | nein | | 0 | 0 | 0 | 0 | | | |
| Stellplatzbereinigter VKP | | | 247.981 | 118.502 | 152.987 | 132.984 | | | |
| Wohnfläche [m²] | 85,27 | | 97,0 | 59,0 | 59,0 | 72,0 | | | |
| bereinigter rel. VKP [€/m²] | | | 2.556,50 | 2.008,50 | 2.593,00 | 1.847,00 | | | |
| Kaufpreisstichtag / BWT | 17.05.2025 | 27.02.2023 | 27.02.2023 | 24.04.2023 | 05.10.2023 | | | | |
| zeitliche Anpassung bereinigter VKP am BWT [€/m²] | | 0,94 | 0,94 | 0,94 | 1,00 | | | | |
| Lage innerörtlich BRW Anpassung | | gleich 1,00 | gleich 1,00 | gleich 1,00 | gleich 1,00 | | | | |
| Wohnraumgrößen [m²] | 85,27 | 97,00 | 59,00 | 59,00 | 72,00 | | | | |
| Anpassung | 1,00 | 0,99 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | |
| Wert | | 2.420,93 | 1.887,99 | 2.437,42 | 1.843,31 | | | | |
| Geschoss | EG | 1. OG | 5. OG | 8. OG | 8. OG | | | | |
| Anpassung | 0,976 | 1,00 | 1,05 | 1,07 | 1,07 | | | | |
| Wert | | 2.362,83 | 1.753,26 | 2.219,14 | 1.678,24 | | | | |
| Ausstattungsstandard | mittel | --- | --- | --- | --- | | | | |
| Anpassung | 1 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | | | | |
| Angepasster rel. VKP [€/m²] | | 2.362,83 | 1.753,26 | 2.219,14 | 1.678,24 | | | | |
| Gewichtung | | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 3,00 | | | | |
| Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²] | | 7.088,48 | 5.259,79 | 6.657,43 | 5.034,72 | | | | |

| | | BWO | Verkaufsfall 5 | Verkaufsfall 6 | Verkaufsfall 7 | Verkaufsfall 8 |
|--|------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Vergleichskaufpreis [€] | | | 218.008 | 123.012 | 125.995 | 207.999 |
| Garage/Stellplatz [€] | nein | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stellplatzbereinigter VKP | | | 218.008 | 123.012 | 125.995 | 207.999 |
| Wohnfläche [m²] | 85,27 | | 97 | 72 | 59 | 99 |
| bereinigter rel. VKP [€/m²] | | | 2.247,50 | 1.708,50 | 2.135,50 | 2.101,00 |
| Kaufpreisstichtag / BWT | 17.05.2025 | | 20.12.2023 | 05.12.2023 | 19.04.2024 | 23.05.2024 |
| zeitliche Anpassung | | | 1,00 | 1,00 | 1,04 | 1,04 |
| bereinigter VKP am BWT [€/m²] | | | 2.247,50 | 1.708,50 | 2.218,70 | 2.185,04 |
| Lage innerörtlich BRW | | | gleich | gleich | gleich | gleich |
| Anpassung | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Wohnraumgrößen [m²] | 85,27 | | 97,00 | 72,00 | 59,00 | 99,00 |
| Anpassung | 1,00 | | 0,99 | 1,01 | 1,00 | 0,99 |
| Wert | | | 2.270,20 | 1.693,26 | 2.218,70 | 2.211,58 |
| Geschoss | EG | | 4.0G | 9. OG | 2. OG | 6. OG |
| Anpassung | 0,976 | | 1,04 | 1,07 | 1,02 | 1,06 |
| Wert | | | 2.128,45 | 1.541,63 | 2.129,26 | 2.038,24 |
| Ausstattungsstandard | mittel | | --- | --- | --- | --- |
| Anpassung | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Angepasster rel. VKP [€/m²] | | | 2.128,45 | 1.541,63 | 2.129,26 | 2.038,24 |
| Gewichtung | | | 3,00 | 3,00 | 4,00 | 4,00 |
| Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²] | | | 6.385,35 | 4.624,88 | 8.517,02 | 8.152,98 |

| | | BWO | Verkaufsfall 9 | Verkaufsfall 10 | Verkaufsfall 11 | Verkaufsfall 12 |
|--|------------|-----|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Vergleichskaufpreis [€] | | | 97.992 | 158.004 | 173.003 | 0 |
| Garage/Stellplatz [€] | nein | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stellplatzbereinigter VKP | | | 97.992 | 158.004 | 173.003 | 0 |
| Wohnfläche [m²] | 85,27 | | 72 | 76 | 99 | 0 |
| bereinigter rel. VKP [€/m²] | | | 1.361,00 | 2.079,00 | 1.747,50 | 0,00 |
| Kaufpreisstichtag / BWT | 17.05.2025 | | 06.09.2024 | 19.09.2024 | 20.12.2024 | --- |
| zeitliche Anpassung | | | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 0,00 |
| bereinigter VKP am BWT [€/m²] | | | 1.415,44 | 2.162,16 | 1.817,40 | 0,00 |
| Lage innerörtlich BRW | | | gleich | gleich | gleich | --- |
| Anpassung | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 |
| Wohnraumgrößen [m²] | 85,27 | | 72 | 76 | 99 | 0 |
| Anpassung | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 0,00 |
| Wert | | | 1.412,61 | 2.162,16 | 1.839,47 | 0,00 |
| Geschoss | EG | | 1. OG | 7. OG | 14. OG | --- |
| Anpassung | 0,976 | | 1,00 | 1,07 | 1,07 | 0,00 |
| Wert | | | 1.378,71 | 1.979,61 | 1.674,74 | |
| Ausstattungsstandard | mittel | | --- | --- | --- | |
| Anpassung | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 |
| Angepasster rel. VKP [€/m²] | | | 1.378,71 | 1.979,61 | 1.674,74 | 0,00 |
| Gewichtung | | | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 0,00 |
| Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²] | | | 5.514,85 | 7.918,45 | 6.698,98 | 0,00 |

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte /-preise wurde ein gewichtetes Mittel gebildet.

| | | |
|---|-----------|-----------------------------------|
| Summe aller gewichteten angepassten VKP | 71.852,92 | [€/m ²] |
| Summe der Gewichte | / | 38 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | = | 1.890,87 [€/m ²] |
| | rd. | 1.890,00 [€/m²] |

Für die Ermittlung der Ausreißer wird eine Grenze von +/- 25 % um den relativen Vergleichspreis angesetzt. Durch die angesetzten Grenzen ergibt sich eine Obergrenze von 2.364 €/m²WF und eine Untergrenze von 1.418 €/m²WF. Auf diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten ist der Verkaufsfall 9 als Ausreißer zu identifizieren. Die Verkaufsfälle werden aus der Bewertung ausgeschlossen und ein neuer gemittelter Vergleichswert ermittelt.

| | BWO | Verkaufsfall | | | |
|---|---------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Vergleichskaufpreis [€] | | 247.981 | 118.502 | 152.987 | 132.984 |
| Garage/Stellplatz [€] | nein | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stellplatzbereinigter VKP | | 247.981 | 118.502 | 152.987 | 132.984 |
| Wohnfläche [m ²] bereinigter rel. VKP [€/m ²] | 85,27 | 97,0 2.556,50 | 59,0 2.008,50 | 59,0 2.593,00 | 72,0 1.847,00 |
| Kaufpreistag / BWT zeitliche Anpassung bereinigter VKP am BWT [€/m ²] | 17.05.2025 | 27.02.2023 0,94 2.396,72 | 27.02.2023 0,94 1.887,99 | 24.04.2023 0,94 2.437,42 | 05.10.2023 1,00 1.847,00 |
| Lage innerörtlich BRW Anpassung | | gleich 1,00 | gleich 1,00 | gleich 1,00 | gleich 1,00 |
| Wohnraumgrößen [m ²] Anpassung Wert | 85,27 1,00 | 97,00 0,99 2.420,93 | 59,00 1,00 1.887,99 | 59,00 1,00 2.437,42 | 72,00 1,00 1.843,31 |
| Geschoss Anpassung Wert | EG 0,976 | 1. OG 1,00 2.362,83 | 5. OG 1,05 1.753,26 | 8. OG 1,07 2.219,14 | 8. OG 1,07 1.678,24 |
| Ausstattungsstandard Anpassung | mittel 1 | --- | --- | --- | --- |
| Angepasster rel. VKP [€/m ²] Gewichtung Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²] | | 2.362,83 3,00 7.088,48 | 1.753,26 3,00 5.259,79 | 2.219,14 3,00 6.657,43 | 1.678,24 3,00 5.034,72 |
| Verwertbarkeit der Daten | | ja | ja | ja | ja |
| Angepasster rel. VKP [€/m ²] Gewichtung Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m ²] | | 2.362,83 3,00 7.088,48 | 1.753,26 3,00 5.259,79 | 2.219,14 3,00 6.657,43 | 1.678,24 3,00 5.034,72 |

| | | BWO | Verkaufsfall 5 | Verkaufsfall 6 | Verkaufsfall 7 | Verkaufsfall 8 |
|--|---------------|-----|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| Vergleichskaufpreis [€] | | | 218.008 | 123.012 | 125.995 | 207.999 |
| Garage/Stellplatz [€] | nein | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stellplatzbereinigter VKP | | | 218.008 | 123.012 | 125.995 | 207.999 |
| Wohnfläche [m²] | 85,27 | | 97 | 72 | 59 | 99 |
| bereinigter rel. VKP [€/m²] | | | 2.247,50 | 1.708,50 | 2.135,50 | 2.101,00 |
| Kaufpreistag / BWT zeitliche Anpassung bereinigter VKP am BWT [€/m²] | 17.05.2025 | | 20.12.2023 1,00 2.247,50 | 05.12.2023 1,00 1.708,50 | 19.04.2024 1,04 2.218,70 | 23.05.2024 1,04 2.185,04 |
| Lage innerörtlich BRW Anpassung | | | gleich 1,00 | gleich 1,00 | gleich 1,00 | gleich 1,00 |
| Wohnraumgrößen [m²] Anpassung Wert | 85,27 1,00 | | 97,00 0,99 2.270,20 | 72,00 1,01 1.693,26 | 59,00 1,00 2.218,70 | 99,00 0,99 2.211,58 |
| Geschoss Anpassung Wert | EG 0,976 | | 4.OG 1,04 2.128,45 | 9. OG 1,07 1.541,63 | 2. OG 1,02 2.129,26 | 6. OG 1,06 2.038,24 |
| Ausstattungsstandard Anpassung | mittel 1 | | --- | --- | --- | --- |
| Angepasster rel. VKP [€/m²] | | | 2.128,45 | 1.541,63 | 2.129,26 | 2.038,24 |
| Gewichtung | | | 3,00 | 3,00 | 4,00 | 4,00 |
| Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²] | | | 6.385,35 | 4.624,88 | 8.517,02 | 8.152,98 |
| Verwertbarkeit der Daten | | | ja | ja | ja | ja |
| Angepasster rel. VKP [€/m²] | | | 2.128,45 | 1.541,63 | 2.129,26 | 2.038,24 |
| Gewichtung | | | 3,00 | 3,00 | 4,00 | 4,00 |
| Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²] | | | 6.385,35 | 4.624,88 | 8.517,02 | 8.152,98 |

| | | BWO | Verkaufsfall 9 | Verkaufsfall 10 | Verkaufsfall 11 | Verkaufsfall 12 |
|--|------------|------|-------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| Vergleichskaufpreis [€] | | | 97.992 | 158.004 | 173.003 | 0 |
| Garage/Stellplatz [€] | nein | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Stellplatzbereinigter VKP | | | 97.992 | 158.004 | 173.003 | 0 |
| Wohnfläche [m²] | 85,27 | | 72 | 76 | 99 | 0 |
| bereinigter rel. VKP [€/m²] | | | 1.361,00 | 2.079,00 | 1.747,50 | 0,00 |
| Kaufpreisstichtag / BWT | 17.05.2025 | | 06.09.2024 | 19.09.2024 | 20.12.2024 | --- |
| zeitliche Anpassung | | | 1,04 | 1,04 | 1,04 | 0,00 |
| bereinigter VKP am BWT [€/m²] | | | 1.415,44 | 2.162,16 | 1.817,40 | 0,00 |
| Lage innerörtlich BRW | | | gleich | gleich | gleich | --- |
| Anpassung | | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 |
| Wohnraumgrößen [m²] | 85,27 | | 72 | 76 | 99 | 0 |
| Anpassung | 1,00 | | 1,00 | 1,00 | 0,99 | 0,00 |
| Wert | | | 1.412,61 | 2.162,16 | 1.839,47 | 0,00 |
| Geschoss | EG | | 1. OG | 7. OG | 14. OG | --- |
| Anpassung | 0,976 | | 1,00 | 1,07 | 1,07 | 0,00 |
| Wert | | | 1.378,71 | 1.979,61 | 1.674,74 | |
| Ausstattungsstandard | mittel | | --- | --- | | |
| Anpassung | 1 | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,00 |
| Anangepasster rel. VKP [€/m²] | | | 1.378,71 | 1.979,61 | 1.674,74 | 0,00 |
| Gewichtung | | | 4,00 | 4,00 | 4,00 | 0,00 |
| Anangepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²] | | | 5.514,85 | 7.918,45 | 6.698,98 | 0,00 |
| Verwertbarkeit der Daten | | nein | ja | ja | --- | |
| Anangepasster rel. VKP [€/m²] | | | 1.378,71 | 1.979,61 | 1.674,74 | 0,00 |
| Gewichtung | | | 0,00 | 4,00 | 4,00 | 0,00 |
| Anangepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m²] | | | 0,00 | 7.918,45 | 6.698,98 | 0,00 |

| | | |
|---|-----------|------------------------|
| Summe aller gewichteten angepassten VKP | 66.338,08 | [€/m²] |
| Summe der Gewichte | / | 34 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | = | 1.951,12 [€/m²] |
| | rd. | 1.950,00 [€/m²] |

Aus diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium +/- 25% gewählt, die obere Ausschlussgrenze ist 2.439 €/m² und die untere Ausschlussgrenze ist bei 1.463 €/m².
Es sind alle Vergleichskaufpreise in den Ausschlussgrenzen.

Somit errechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

| Ermittlung des Vergleichswerts | | |
|---|-----|---------------------------|
| vorläufiger gewichteter gemittelter relativer Vergleichswert | | 1.950,00 €/m ² |
| Wohnfläche | x | 85,27 m ² |
| vorläufiger Vergleichswert | = | 166.371,99 € |
| Zu-/ Abschläge absolut | +/- | 0,00 € |
| vorläufiger bereinigter Vergleichswert | = | 166.371,99 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums | = | 166.371,99 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 35.170,00 € |
| Vergleichswert des Wohnungseigentums | = | 131.201,99 € |
| | rd. | 131.000,00 € |

Der **Vergleichswert** des Wohnungseigentums Nr. 8 ist **131.000,00 €**.

5.5.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung

Garage / Stellplatz

Es wurden die relativen bereinigten Kaufpreise des Gutachterausschusses verwendet. Somit wurde keine Anpassung in Bezug auf die Stellplätze und Tiefgaragenstellplätze vorgenommen.

Zeitliche Anpassung

In [7] werden Indexreihen zur zeitlichen Anpassung von Eigentumswohnungen veröffentlicht. Mit den Werten der Indexreihe wurde in Abhängigkeit des Bewertungstichtages zu den Kaufpreistichtagen Anpassungskoeffizienten gebildet. Mit diesen Anpassungskoeffizienten aus dem Landesmarktbericht [7] wurde die zeitliche Anpassung der einzelnen Kaufpreise vorgenommen.

Lage innerörtliche Lageanpassung

Da alle Vergleichskaufpreise aus dem Gebäudekomplex oder dem baugleichen Nebengebäude stammen, wurde hier keine innerörtliche Lageanpassung vorgenommen.

Wohnraumgrößenanpassung

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Wohnung ist, umso höher ist der absolute Verkehrswert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach der Wohnung, was wiederum einen niedrigeren relativen Verkehrswert zur Folge hat. Das bedeutet, der relative Verkehrswert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Wohnungsgröße. Die Umrechnung von der Größe des Vergleichsobjekts auf die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts erfolgt mit diesen Anpassungskoeffizienten aus dem Landesmarktbericht [7] wurde der einzelnen Kaufpreise vorgenommen.

Geschossanpassung

Die Anpassung an die Lage der Wohnung innerhalb des Gebäudes erfolgt mittels in [1], Band IV, Abschnitt 3.33 mitgeteilten Geschossumrechnungskoeffizienten.

Gewichtung

Die unterschiedlichen Vergleichskaufpreise stimmen naturgemäß nicht mit dem Bewertungsobjekt voll überein. Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2024. Es werden die Kaufpreise aus den Jahren 2023 mit dem Gewicht 3, 2024 mit dem Gewicht 4 gewichtet.

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. |
|--|-----------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten • siehe Kapitel 4.2.5 | -170,00 € -20.000,00 € |
| Summe | -170,00 € |

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|------------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten • siehe Kapitel 4.2.7 | -35.000,00 € -35.000,00 € |
| Summe | -35.000,00 € |

5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „5.1 Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (Rendite) von Interesse. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb als stützendes Verfahren angewendet.

5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit
der **Vergleichswert** mit

rd. 127.000 €,
rd. 131.000 € ermittelt.

5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- 11 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten
- geeigneten Umrechnungskoeffizienten
- Objektartspezifischen Indexreihen

zur Verfügung.

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

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezuglich der zu bewertenden Objektart wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezuglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen. Insgesamt erhalten somit das Ertragswertverfahren das Gewicht $0,40 \text{ (a)} \times 0,90 \text{ (b)} = 0,360$ und das Vergleichswertverfahren das Gewicht = 1,000. Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$127.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 131.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,360 = \text{rd. } 130.000,00$

5.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **131.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **127.000,00 €**.

Der Verkehrswert (Marktwert) für die im Wohnungsgrundbuch von Frankenthal, Nummer 7274, eingetragen mit 85/10.000 Miteigentumsanteilen an dem Grundstück in 67227 Frankenthal, Lucas-Cranach-Str.2, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr.8 bezeichnet sowie an den Kellerraum Nr. 8.

| | | |
|--------------------------|---------------|----------------------|
| Grundbuch Frankenthal | Blatt 7274 | Ifd. Nr. 1 |
| Gemarkung Frankenthal | Flur | Flurstücke 4996/3 |

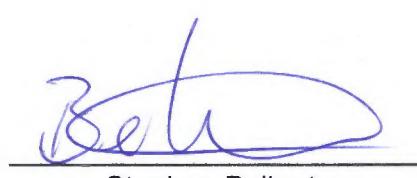
wird zum Wertermittlungsstichtag 17.05.2025 mit rd.

130.000,00 €
(in Worten: einhundertdreißigtausend 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.

Vierheim, 07.07.2025



Stephan Beikert



6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

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

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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)

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 Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

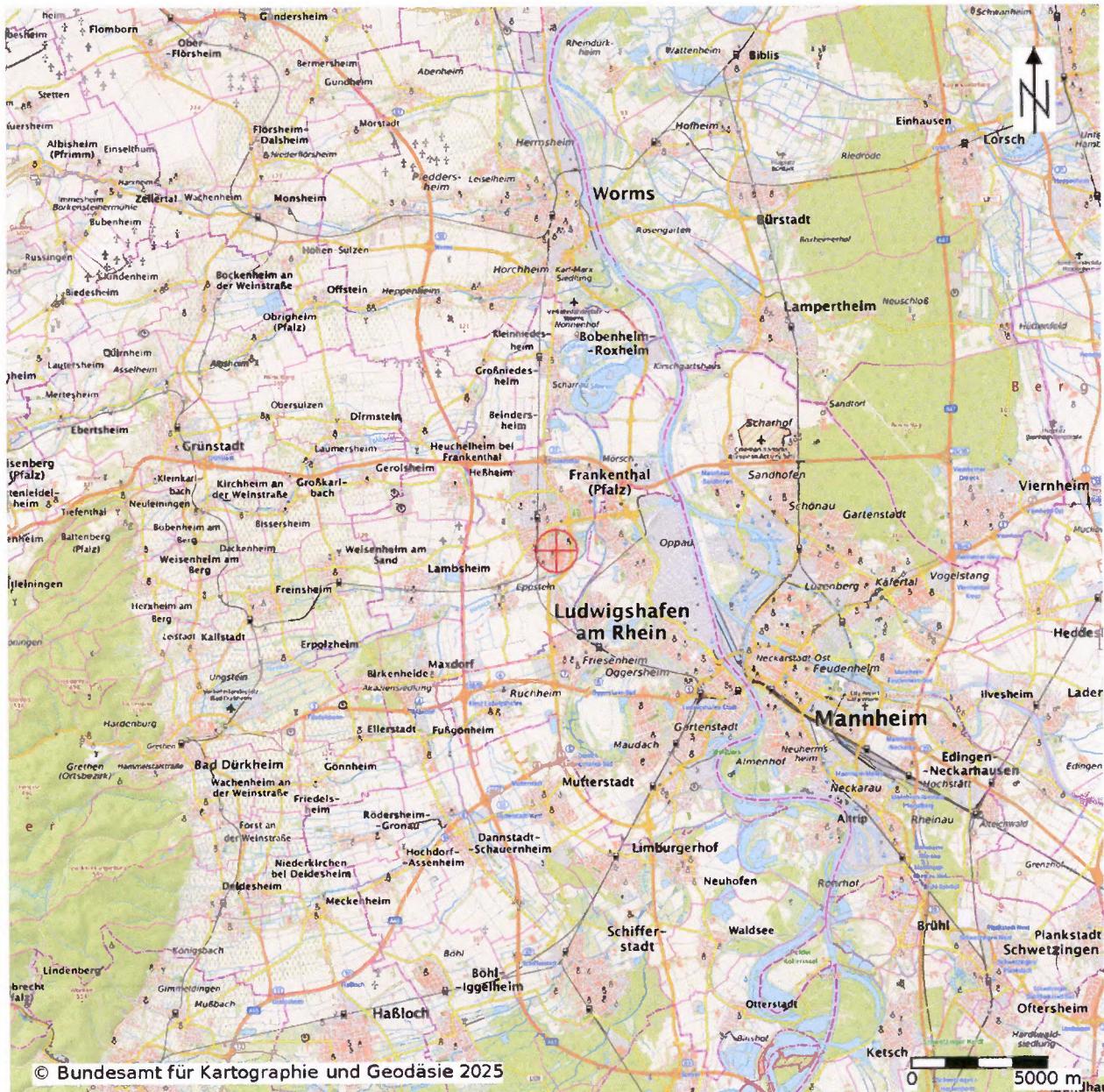
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung,
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 3. Auflage 2006
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [8] Mietspiegel der Stadt Frankenthal (Pfalz)

7 Verzeichnis der Anlagen

| | | |
|-----------|---|-----------------|
| Anlage 1: | Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage | 1 Seite |
| Anlage 2: | Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage | 1 Seite |
| Anlage 3: | Auszug des Lageplans | 1 Seite |
| Anlage 4: | Baupläne / Teilungspläne | 3 Seiten |
| Anlage 5: | Wohnflächenberechnung | 1 Seite |
| Anlage 6: | Fotos | 12 Seiten |
| | | Summe 19 Seiten |

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



Quelle:

TopPlus-Web-Open

© Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025

Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0

www.govdata.de/dl-de/by-2-0

Datenquellen:

sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdfwww.bkg.bund.de

Aktualität:

17.05.2025

Maßstab:

1:250.000