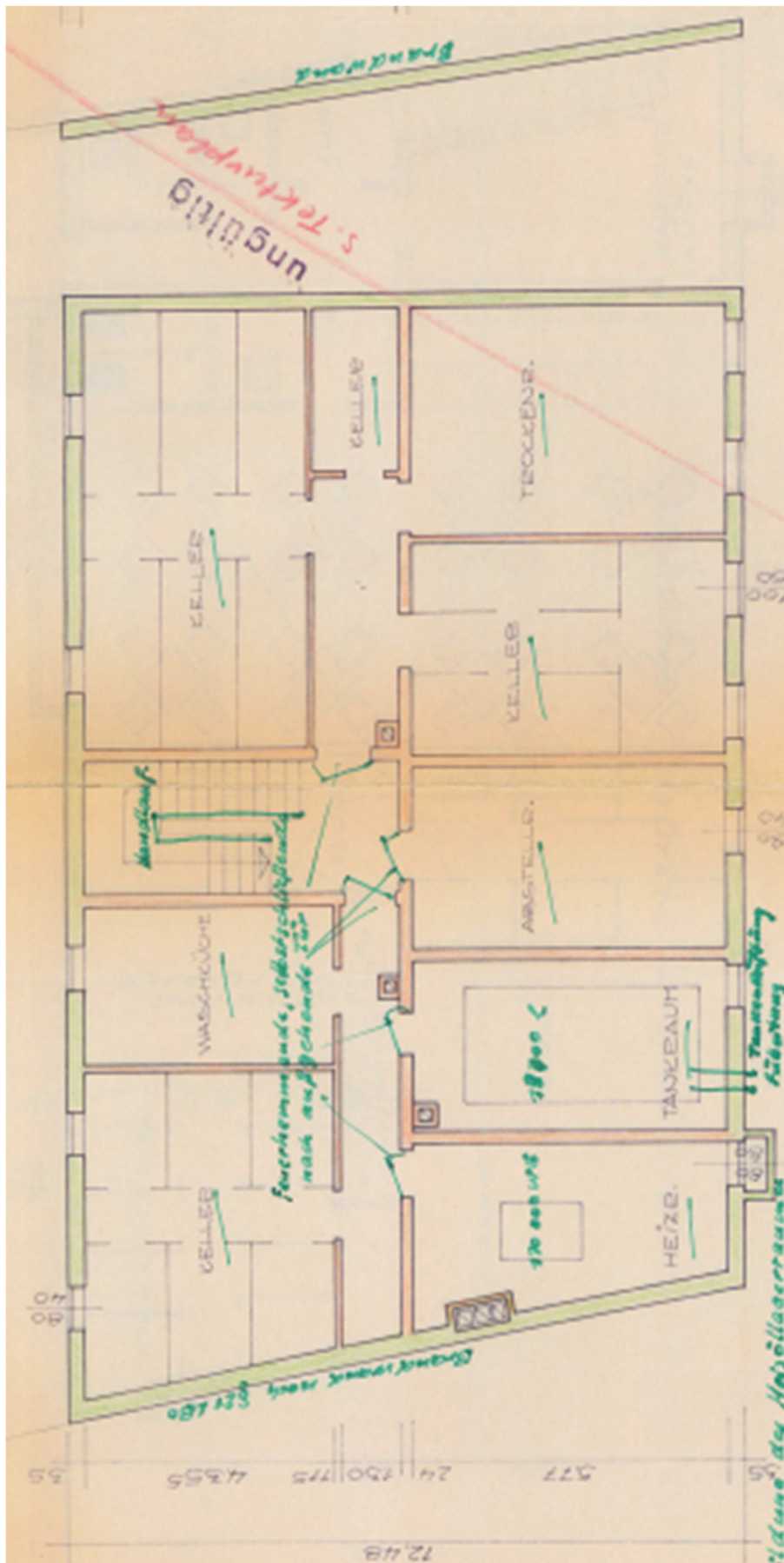
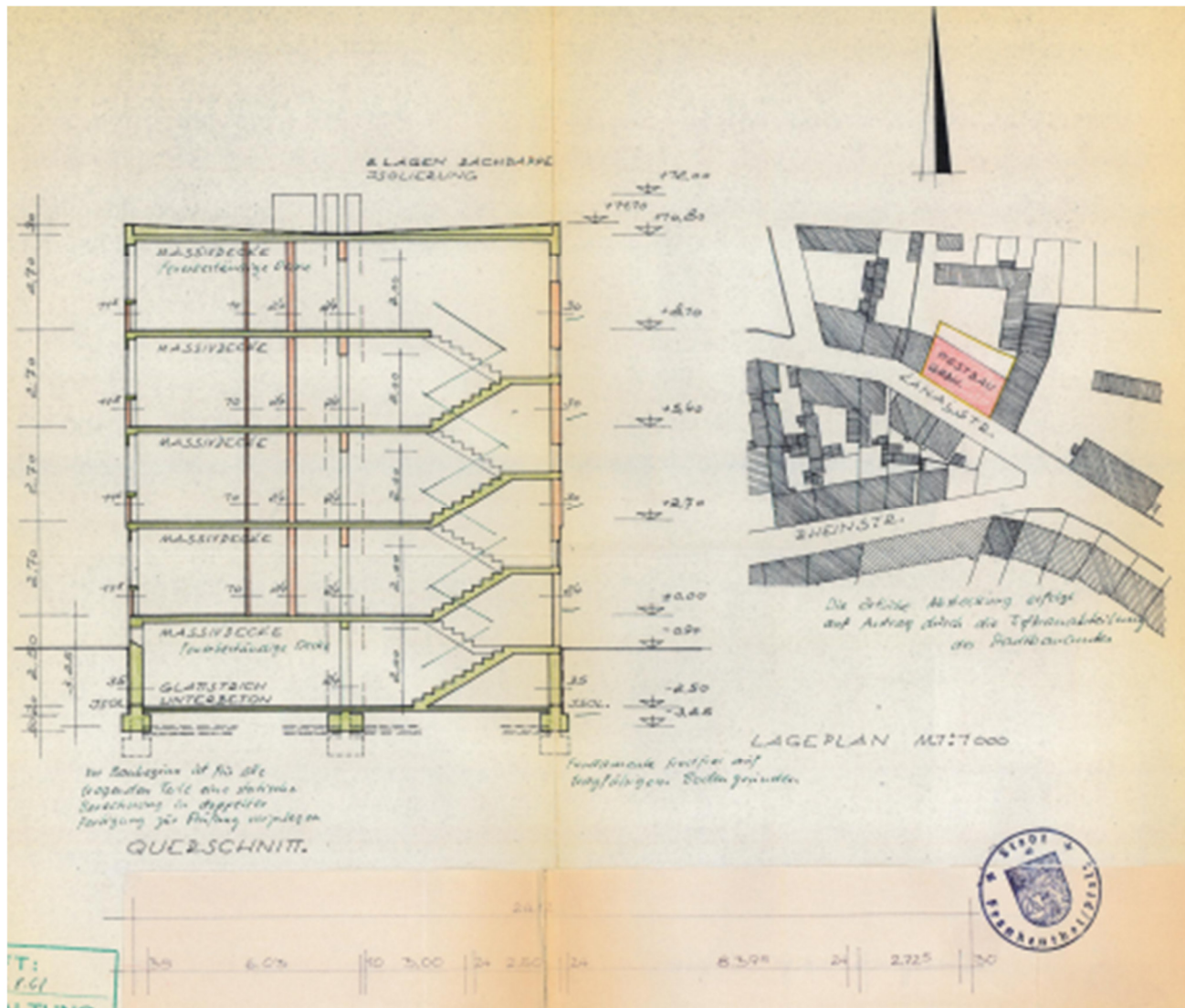


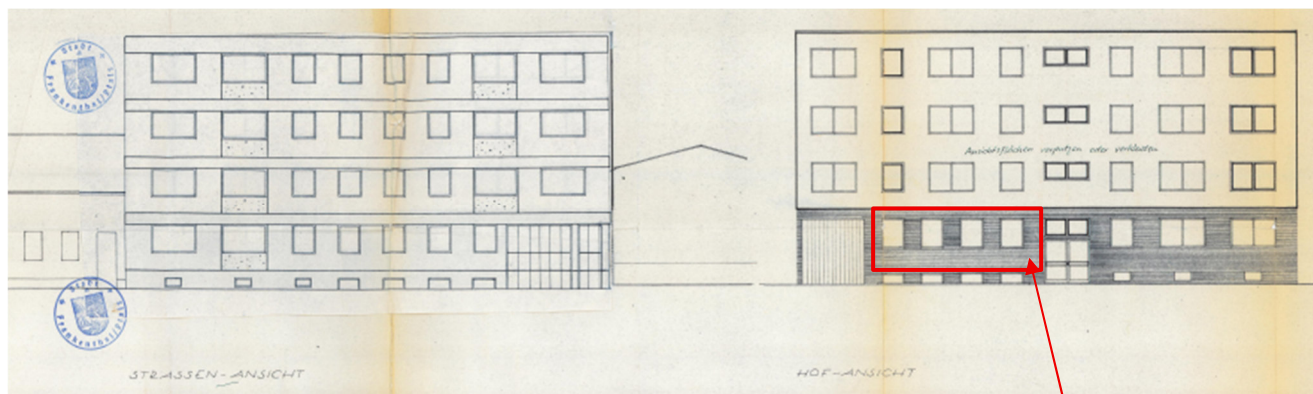
KG



## Schnitt



## Straßen- und Hofansicht



Lage der  
Wohnung im  
Gebäude



**10 Bilder**



# 11 Liegenschaftskarte

**nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben**

## Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



**Rheinland-Pfalz**

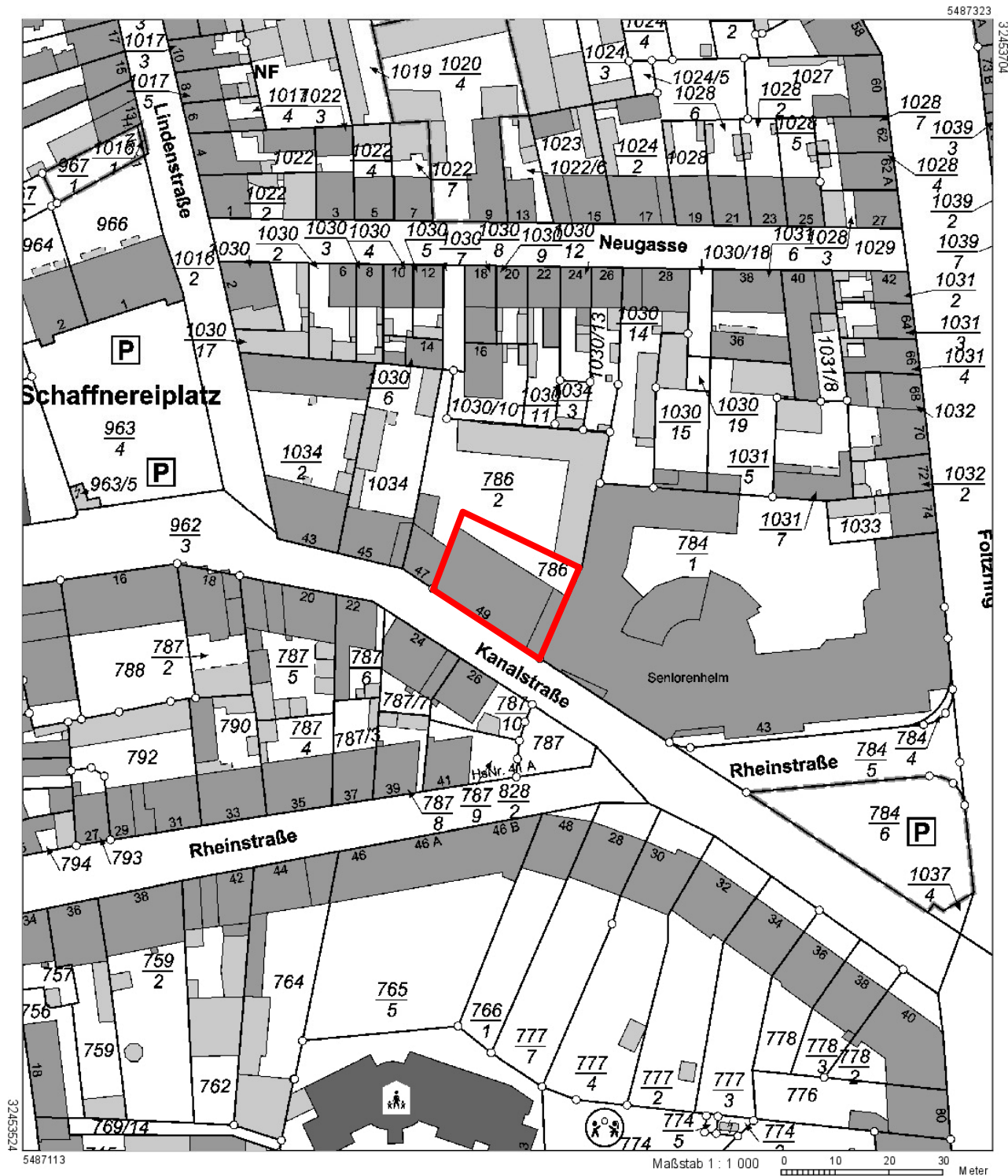
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 05.01.2023

Flurstück: 786  
Gemarkung: Frankenthal (4202)

Gemeinde: Frankenthal (Pfalz)  
Landkreis: Stadt Frankenthal (Pfalz)

Pestalozzistraße 4  
76829 Landau in der Pfalz



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.



**b.v.s.**  
Sachverständige

Mitglied im Landesverband  
Rheinland-Pfalz/Saar  
öffentlich bestellte Sachverständige  
gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 StBerG i. V.

öffentlich bestellte und vereidigte  
Sachverständige für Bewertung von  
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Landesverband  
Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg

Im Eck 3

67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000

Telefax: 06307 / 59 89 009

[www.ingenieurbuero-druck.de](http://www.ingenieurbuero-druck.de)

[buero@ingenieurbuero-druck.de](mailto:buero@ingenieurbuero-druck.de)

Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Frankenthal  
Bahnhofstraße 33  
67227 Frankenthal (Pfalz)

Geiselberg den, 18.06.2025

## Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

**5 K 5 / 22**

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)  
für das mit einem im Wohnungsgrundbuch von Frankenthal (Pfalz), Blatt 4259  
eingetragenen **5.225/100.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem  
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück

in 67227 Frankenthal (Pfalz), Kanalstraße 49,

**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Auftei-  
lungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum Nr.2**



Der **Verkehrswert des Miteigentumsanteils** wurde zum Stichtag  
27.05.2025 ermittelt mit

**rd. 90.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten inkl. Anlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Zusammenfassung .....</b>	<b>4</b>
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
1.2	Tabellarische Übersicht .....	4
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>5</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage .....	6
3.1.1	Großräumige Lage .....	6
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
3.2	Gestalt und Form.....	6
3.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
3.4	Privatrechtliche Situation .....	7
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	7
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	8
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	8
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....</b>	<b>10</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	10
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	10
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	12
4.3	Nebengebäude.....	12
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum .....	12
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum .....	12
4.4	Außenanlagen.....	12
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	12
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	12
4.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet ...	12
4.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG.....	12
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	12
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	13
4.5.2.2	Wohnung Nr. 3 .....	13

4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	14
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	14
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>15</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	15
5.4	Bodenwertermittlung .....	16
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums .....	17
5.5	Vergleichswertermittlung.....	18
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
5.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	18
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	20
5.5.4	Vergleichswert .....	23
5.6	Ertragswertermittlung .....	24
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	24
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24
5.6.3	Ertragswertberechnung.....	26
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>30</b>
<b>7</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....</b>	<b>32</b>
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
7.3	Verwendete fachspezifische Software .....	32
<b>8</b>	<b>Berechnung der Wohnfläche .....</b>	<b>33</b>
<b>9</b>	<b>Ansichten, Schnitte, Grundriss.....</b>	<b>34</b>
<b>10</b>	<b>Bilder.....</b>	<b>37</b>
<b>11</b>	<b>Liegenschaftskarte .....</b>	<b>38</b>

## 1 Zusammenfassung

### 1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Einzimmerwohnung in einem Mehrfamilienhaus (16 Wohnungen).

Der Eingang liegt auf der Rückseite des Gebäudes und ist durch eine Durchfahrt zu erreichen.

Das Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 3 befindet sich im Erdgeschoss links.

Die Wohnung besteht aus einem Zimmer, einer Küche, einer Diele, einem Bad, einem Abstellraum sowie einer Garderobe. (gemäß dem Grundriss aus der Teilungserklärung).

Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Es wird eine einfache Ausstattung angenommen.

### 1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	1967 (gemäß Unterlagen aus der Grundakte)
Nutzung/Mieter:	Die Wohnung ist dem Anschein nach vermietet. Der Name der Eigentümerin ist nicht auf dem Klingelschild zu finden.
Mängel und Schäden:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; es wird davon ausgegangen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind.
Wohnfläche:	rd. 51 m <sup>2</sup>
Grundstücksfläche:	400 m <sup>2</sup> Miteigentumsanteil der Wohnung = 5.225 / 100.000
Bodenrichtwert:	440 €/m <sup>2</sup> (Stichtag 01.01.2024)
Stichtag der Wertermittlung	27.05.2025
Mieteinnahme/Rohertrag	rd. <b>5.500</b> €/Jahr (marktübliche erzielbare Nettomiete)
Ertragswert	rd. 90.000 €
Vergleichswert	rd. 90.800 €
Verkehrswert	rd. 90.000 €
Rechte und Belastungen	keine bekannt



## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Kanalstraße 49 67227 Frankenthal (Pfalz)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Frankenthal (Pfalz), Blatt 4259, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Frankenthal (Pfalz), Flurstück 786 (400 m <sup>2</sup> )

### 2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal vom 28.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.05.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 27.05.2025 wurden die Schuldnerin durch Einschreiben vom 07.05.2025 eingeladen. Die Gläubiger sowie die Rechtspflegerin wurden per Fax vom 07.05.2025 eingeladen. Es konnte nur eine Außenbesichtigung stattfinden.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

#### Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Das Objekt wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erstellt.

Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige
Eigentümer:	die Schuldnerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000</li> <li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2025</li> <li>• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) mit Wohnflächenberechnung</li> <li>• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte</li> <li>• Auszug aus dem Baulastenverzeichnis</li> <li>• Auskünfte zum Bauplanungsrecht</li> <li>• Auszug aus dem Altlastenkataster</li> <li>• Anfragen der Vergleichskaufpreise</li> <li>• Teilungserklärung</li> </ul>

### 2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibung

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenthal (Pfalz) ist eine kreisfreie Stadt in Rheinland-Pfalz im Nordosten der Region Pfalz. Unmittelbar benachbart sind die Städte Worms im Norden und Ludwigshafen im Süden. Historisch war Frankenthal vom 16. bis zum 18. Jahrhundert einer der wichtigsten Orte des Kurfürstentums Pfalz. ( ca. 48.600 Einwohner ) Quelle: Wikipedia
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim (ca. 13 km); Worms (ca. 16 km)  <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 67 km)  <u>Bundesstraßen:</u> B 9 (ca. 0,6 km)  <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (ca. 3 km);  <u>Bahnhof:</u> Hbf Frankenthal (ca. 1 km)  <u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 74 km )

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtzentrum, Die Entfernung zur Fußgängerzone im Stadtzentrum beträgt ca. 0,7 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte vor Ort vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 0,7 km entfernt; mittlere Wohnlage;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

#### 3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 23 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 17 m;
-------------------	--

Grundstücksgröße:  
insgesamt 400 m<sup>2</sup>

### 3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden; öffentliche kostenpflichtige Parkplätze in fußläufiger Entfernung vorhanden Parken auf der Straße möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Annahme, es liegt kein Bodengutachten vor:
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 13.01.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

### 3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Frankenthal (Pfalz), Blatt 4295 folgende Eintragung: Zwangsversteigerungsvermerk.
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.
Herrschvermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

### 3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

#### 3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 11.01.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	--



Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

### 3.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:  
WA = allgemeines Wohngebiet;  
einfacher Bebauungsplan

Innenbereichssatzung: nicht bekannt

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre: nicht bekannt

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

### 3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.  
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.  
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.  
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

## 3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.  
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

## 3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

### **3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt keine Stellplätze und Garagenplätze.

Die Wohnung ist dem Anschein nach vermietet. Der Name der Eigentümerin ist nicht auf dem Klingelschild zu finden.

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

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

### 4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; Mittelhaus
Baujahr:	laut vorliegenden Plänen um 1967
Modernisierung:	2022 Einbau einer neuen Gas-Zentralheizung in das Gebäude  Modernisierungen der Wohnung: keine Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren ersichtlich (Außenbesichtigung) es wird davon ausgegangen, dass keine Modernisierungen durchgeführt wurden
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	insgesamt verputzt; Sockel farblich abgesetzt

#### 4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:  
Kellerräume



Erdgeschoss:

4 Wohnungen

das Bewertungsobjekt befindet sich im EG

1. Obergeschoss bis 4. Obergeschoss:

jeweils 4 Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	nicht ersichtlich (das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden) Annahme: Mauerwerk
Umfassungswände:	nicht ersichtlich Annahme Mauerwerk
Innenwände:	Annahme: Mauerwerk dem Baujahr entsprechend
Geschossdecken:	Annahme: Stahlbeton
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, geringfügig vernachlässigt;  <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach (den Planunterlagen nach)  nach Auskunft der Hausverwaltung wurde bisher noch keine Dachsanierung durchgeführt

**4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung**

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: es wird von einer mittleren Ausstattung dem Baujahr entsprechend ausgegangen
Heizung:	Gas-Zentralheizung Baujahr 2022 (nach Auskunft der Hausverwaltung) Annahme: Stahlradiatoren dem Baujahr entsprechend und Thermostatventile
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung (nach Auskunft) der Hausverwaltung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich, es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden es wird davon ausgegangen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind.
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	von außen keine wesentlichen ersichtlich  Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd- linge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

#### 4.3 Nebengebäude

##### 4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

##### 4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine vorhanden

#### 4.4 Außenanlagen

##### 4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung

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

keine vorhanden

##### 4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zuge- ordnet

keine vorhanden

#### 4.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

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

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Auftei- lungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum Nr.2.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 51 m <sup>2</sup>

Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Garderobenraum;  <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zimmer rd. 29 m<sup>2</sup>, hofseitig gelegen</li> <li>• Küche rd. 8 m<sup>2</sup>, hofseitig gelegen</li> <li>• Flur rd. 5 m<sup>2</sup>, innenliegend</li> <li>• Bad rd. 6 m<sup>2</sup>, hofseitig gelegen</li> <li>• Abstellraum rd. 2 m<sup>2</sup>, innenliegend</li> <li>• Garderobenraum rd. 2 m<sup>2</sup>, innenliegend</li> </ul>
	Zugehörig zur Wohnung befindet sich im KG ein Kellerverschlag.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

## 4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

### 4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben

### 4.5.2.2 Wohnung Nr. 3

Bodenbeläge:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird einer mittleren Ausstattung ausgegangen
Wandbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache Ausstattung angenommen
Deckenbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache Ausstattung angenommen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung; Annahme – aus dem Baujahr Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache Ausstattung, dem Baujahr entsprechend, angenommen
sanitäre Installation:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine mittlere Ausstattung angenommen
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	von außen keine Wesentlichen ersichtlich



Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden es wird davon ausgegangen, dass keine vorhanden sind

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

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind
besondere Bauteile:	es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen es wird angenommen, dass keine besonderen Bauteile vorhanden sind
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	von außen keine Wesentlichen ersichtlich  Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt
wirtschaftliche Wertminderungen:	von außen waren keine Wesentlichen ersichtlich
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Baujahr entsprechend; Nach dem äußeren Erscheinungsbild besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

#### 4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	nicht bekannt

#### 4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 5.225/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67227 Frankenthal (Pfalz), Kanalstraße 49 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum Nr.2 zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenthal (Pfalz)	4295	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Frankenthal (Pfalz)	786	400 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

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	440,00€/m <sup>2</sup>	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	27.05.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	III	IV
Bauweise	Geschlossen	Geschlossen
Grundstücksfläche (f)	200 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>

### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

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

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.05.2025	× 1,020	1)

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)		× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 448,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	200	400	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III		× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 448,80 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 448,80 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	× 400 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	= 179.520,00 € <b>rd. 180.000,00 €</b>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 insgesamt **180.000,00 €**.

1) Es wird eine Bodenwertsteigerung von 2 % angenommen.

### 5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5.225/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	180.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	180.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 5.225/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.405,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 9.405,00 € <b>rd. <u>9.410,00 €</u></b>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 **9.410,00 €**.

## 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.

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

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

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

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

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

### 5.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

#### Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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



**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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

**Zu-/Abschläge**

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

**Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)**

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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