

10 Bilder

11 Liegenschaftskarte

nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte

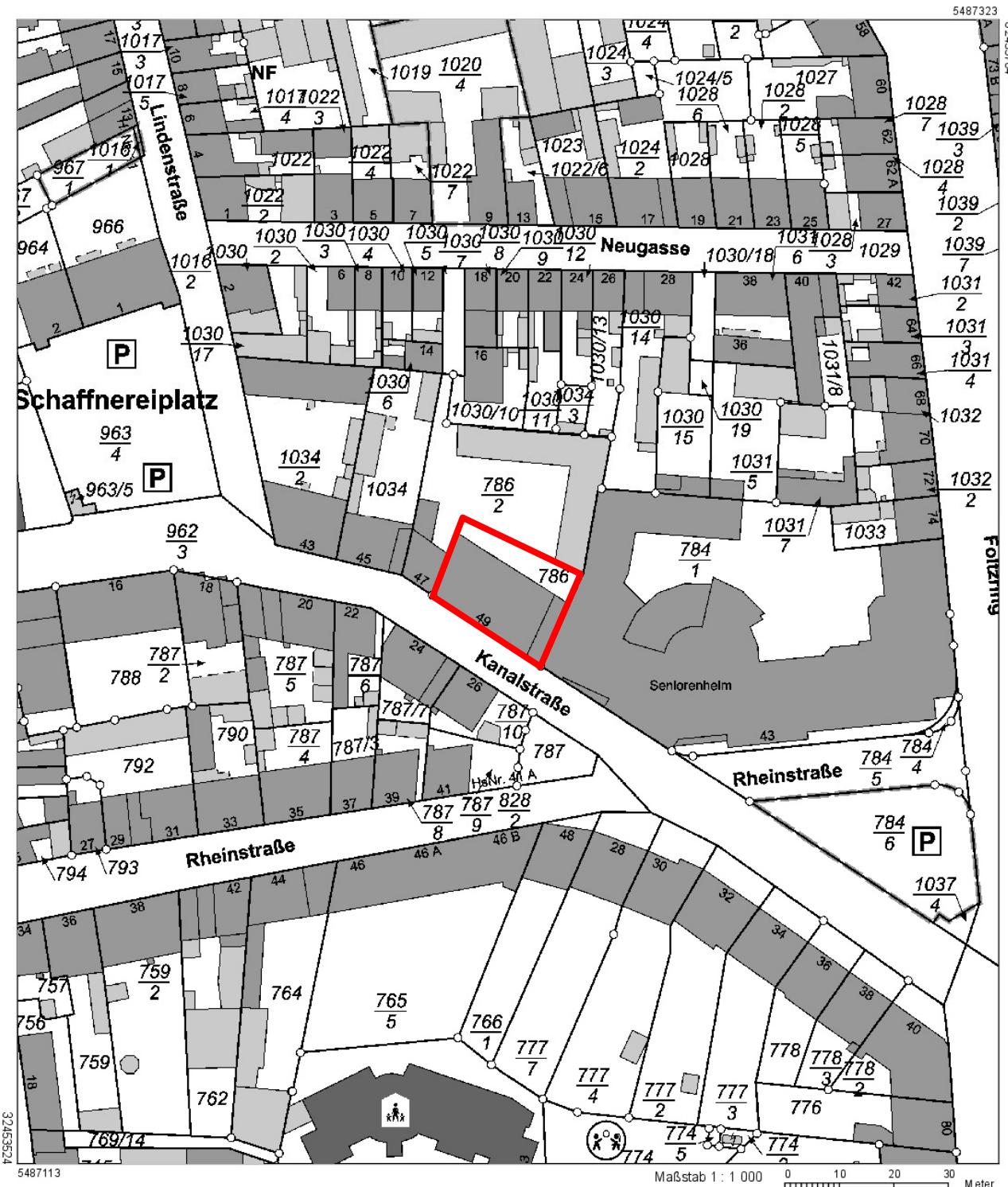


Hergestellt am 05.01.2023

Flurstück: 786
Gemarkung: Frankenthal (4202)

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

Pestalozzistraße 4
76829 Landau in der Pfalz





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



Mitglied im Landesverband
Rheinland-Pfalz/Saar
offiziell bestellte und vereidigte sowie
qualifizierte Sachverständige e.V.

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
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

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	4
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes.....	4
1.2	Tabellarische Übersicht	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
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	Baulisten 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
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	10
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, Raumauflistung 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
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
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
6	Verkehrswert	30
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	32
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	32
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	32
7.3	Verwendete fachspezifische Software	32
8	Berechnung der Wohnfläche	33
9	Ansichten, Schnitte, Grundriss.....	34
10	Bilder	37
11	Liegenschaftskarte	38

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 ²
Grundstücksfläche:	400 m ² Miteigentumsanteil der Wohnung = 5.225 / 100.000
Bodenrichtwert:	440 €/m ² (Stichtag 01.01.2024)
Stichtag der Wertermittlung	27.05.2025
Mieteinnahme/Rohertrag	rd. 5.500 €/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 ²)

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenuftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal vom 28.03.2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert des Beschlagnahmobjektes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins geschätzt werden.
Wertermittlungsstichtag:	27.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	27.05.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
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 besichtigen 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">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2025• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) mit Wohnflächenberechnung• Auszug aus der Bodenrichtwertkarte• Auszug aus dem Baulistenverzeichnis• Auskünfte zum Bauplanungsrecht• Auszug aus dem Altlastenkataster• Anfragen der Vergleichskaufpreise• Teilungserklärung
---	--

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:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim (ca. 13 km); Worms (ca. 16 km)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 67 km)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 9 (ca. 0,6 km)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (ca. 3 km);</p> <p><u>Bahnhof:</u> Hbf Frankenthal (ca. 1 km)</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 74 km)</p>

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:	<p><u>Straßenfront:</u> ca. 23 m;</p> <p><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 17 m;</p>
-------------------	---

Grundstücksgröße:
insgesamt 400 m²

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: Zwangsvorsteigerungsvermerk.
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 Baulisten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 11.01.2023 vor. Das Baulistenverzeichnis 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 Schädlinge 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. Teileigentum zugeordnet

keine vorhanden

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

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 Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet und dem Kellerraum Nr.2.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 51 m ²

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:

1 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 Abstellraum, 1 Garderobenraum;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Zimmer rd. 29 m², hofseitig gelegen
- Küche rd. 8 m², hofseitig gelegen
- Flur rd. 5 m², innenliegend
- Bad rd. 6 m², hofseitig gelegen
- Abstellraum rd. 2 m², innenliegend
- Garderobenraum rd. 2 m², innenliegend

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 äußereren 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 ²

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 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 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 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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentüme 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 ²	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 ²	400 m ²

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 €/m²	

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 ²	
Fläche (m ²)	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 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 448,80 €/m²		
Fläche	× 400 m ²		
beitragsfreier Bodenwert	= 179.520,00 €		
	rd. 180.000,00 €		

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 Gesamtabjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	180.000,00 €	
Zu- / Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	180.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times 5.225/100.000$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	9.405,00 €	
Zu- / Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 9.405,00 € rd. 9.410,00 €	

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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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 (Gebäudefaktoren), 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, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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.

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)		Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)		
			25	15	16
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)				E159	E459
Vergleichswert [€]	-----		194.000,00	55.000,00	145.000,00
Wohnfläche [m ²]	50,94		60,00	65,55	53,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----		3.233,33	839,05	2.584,91
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----		0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]			-100,02		
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----		3.133,32	839,05	2.584,91
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag zeitliche Anpassung	27.05.2025		03.12.2024 × 1,000	28.04.2017 × 1,670	31.01.2023 × 0,990
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]			3.133,32	3.133,32	2.559,06
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	50,94		60,00 × 1,000	65,55 × 1,000	53,00 × 1,000
Anpassungsfaktor					
Zimmeranzahl Anpassungsfaktor	0		0 × 1,000	0 × 1,000	0 × 1,000
Geschosslage Anpassungsfaktor	EG		EG × 1,000	1. OG rechts × 1,000	1. OG × 1,000
Aufzug Anpassungsfaktor			0 × 1,000	0 × 1,000	0 × 1,000
Ausstattung insgesamt Anpassungsfaktor	mittel		mittel × 1,000	mittel × 1,000	mittel × 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert) Anpassungsfaktor	0 / 0		0/0 × 1,000	0/0 × 1,000	0/0 × 1,000
Bodenwertanteil [%] Anpassungsfaktor	0,00		0,00 × 1,000	0,00 × 1,000	0,00 × 1,000
Vermietung Anpassungsfaktor	unvermietet		vermietet × 1,000	vermietet × 1,000	unvermietet × 1,000
Teilmarkt Anpassungsfaktor	Weiterverkauf		Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]			3.133,32	3.133,32	2.559,06
Gewicht			1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]			3.133,32	3.133,32	2.559,06

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)		17	18
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	125.000,00	130.000,00	143.000,00	133.000,00
Wohnfläche [m ²]	50,94	50,00	55,00	60,00	50,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.300,00	2.363,64	2.383,33	2.560,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]			-109,11		
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.300,00	2.254,53	2.383,33	2.560,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2025	17.01.2023	24.05.2023	28.07.2023	28.07.2023
zeitliche Anpassung		× 0,990	× 1,010	× 1,020	× 1,020
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	2.277,00	2.277,08	2.431,00	2.611,20	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	50,94	50,00 × 1,000	55,00 × 1,000	60,00 × 1,000	50,00 × 1,000
Zimmeranzahl	0	0 × 1,000	0 × 1,000	0 × 1,000	0 × 1,000
Anpassungsfaktor					
Geschosslage	EG	3. OG × 1,000	EG × 1,000	4. OG × 1,000	EG × 1,000
Anpassungsfaktor					
Aufzug		0 × 1,000	0 × 1,000	0 × 1,000	0 × 1,000
Anpassungsfaktor					
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel × 1,000	mittel × 1,000	mittel × 1,000	mittel × 1,000
Anpassungsfaktor					
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0 × 1,000	0/0 × 1,000	0/0 × 1,000	0/0 × 1,000
Anpassungsfaktor					
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00 × 1,000	0,00 × 1,000	0,00 × 1,000	0,00 × 1,000
Anpassungsfaktor					
Vermietung	unvermietet	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000	unvermietet × 1,000
Anpassungsfaktor					
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000	Weiterverkauf × 1,000
Anpassungsfaktor					
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	2.277,00	2.277,07	2.431,00	2.611,20	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	2.277,00	2.277,07	2.431,00	2.611,20	

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)		21	22
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	90.000,00	120.000,00	87.800,00	161.500,00
Wohnfläche [m ²]	50,94	53,00	55,00	53,00	53,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.698,11	2.181,82	1.656,60	3.047,17
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-113,23		-113,23	
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.584,89	2.181,82	1.543,38	3.047,17
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 27.05.2025					
Kaufdatum/Stichtag	27.05.2025	14.07.2023	07.02.2024	17.05.2024	31.01.2025
zeitliche Anpassung		× 0,960	× 1,040	× 1,030	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]	1.521,49	2.269,09	1.589,68	3.047,17	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	50,94	53,00	55,00	53,00	53,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	0	0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	EG	EG	1. OG	3. OG
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug		0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Ausstattung insgesamt	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	0/0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]	1.521,49	2.269,09	1.589,68	3.047,17	
Gewicht	1,00	1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]	1.521,49	2.269,09	1.589,68	3.047,17	

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	23.716,08 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 10,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	2.372,00 €/m ²

5.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.372,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.372,00 €/m ²
Wohnfläche	× 50,94 m ²
Zwischenwert	= 120.829,68 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 120.829,68 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 120.829,68 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 30.000,00 €
Vergleichswert	= 90.829,68 € rd. 90.800,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit rd. **90.800,00 €** ermittelt.

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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-30.000,00 €
• Wertminderung "Modernisierung Bad, Böden, Wände, Fenster, Türen"	-25.000,00 €
• Wertminderung "fehlende Innenbesichtigung"	-5.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			50,94		9,00	458,46	5.501,52
Summe			50,94	-		458,46	5.501,52

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **5.501,52 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung) **- 1.171,97 €**

jährlicher Reinertrag **= 4.329,55 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

1,75 % von 9.410,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **- 164,68 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 4.164,87 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = 1,75 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer

× 26,543

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 110.548,14 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 9.410,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 119.958,14 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **- 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 119.958,14 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **- 30.000,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums **= 89.958,14 €**

rd. 90.000,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken auf Basis von Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen als Durchschnittswert ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	$1 \text{ Whg.} \times 429,00 \text{ €}$	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	$45,21 \text{ m}^2 \times 14,00 \text{ €}/\text{m}^2$	632,94 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		110,03 €
Summe			1.171,97 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 0,84 und 2,68 im Mittel bei 1,76.

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2	0,8			
insgesamt	100,0 %	1,2 %	42,8 %	56,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 1	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (Fl-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1967 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 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	0,0	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,5	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		1,5	6,0

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1967 = 58$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

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 Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
• Wertminderung "Modernisierung Bad, Böden, Wände, Fenster, Türen"	-25.000,00 €	
• Wertminderung "fehlende Innenbesichtigung"	-5.000,00 €	
Summe		-30.000,00 €

6 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **90.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **90.000,00 €**.

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

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenthal (Pfalz)	4295	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenthal (Pfalz)		786

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.05.2025 mit

rd. 90.000 €

in Worten: neunzigtausend 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.

Geiselberg, den 23. Juni 2025

Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [X] Kleiber – digital
- [X] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 08.04.2025) erstellt.

8 Berechnung der Wohnfläche

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Mehrfamilienhaus, Kanalstraße 49, 67227 Frankenthal (Pfalz)
Mieteinheit: Wohnung Nr. 3

Die Berechnung erfolgt aus:
 Fertigmaßen

auf der Grundlage von:
 örtlichem Aufmaß (27.05.2025)

wohnwertabhängig

Ifd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum- Nr.	ggf. Besonderheit (+/-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz- abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz- abzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Abstellraum	1	+		1,00	1,000	0,020	1,760	0,020	1,71	1,00	1,71	1,71
2	Garderobe	2	-	Karin	1,00	0,600	0,000	0,600	0,000	0,36	1,00	-0,36	1,85
3	Garderobe	2	+		1,00	1,000	0,020	2,270	0,020	2,21	1,00	2,21	1,85
4	Diele	3	+		1,00	4,130	0,020	1,260	0,020	5,10	1,00	5,10	5,10
5	Küche	4	+		1,00	3,420	0,020	2,270	0,020	7,65	1,00	7,65	7,65
6	Badezimmer	5	+		1,00	3,420	0,020	1,760	0,020	5,92	1,00	5,92	5,92
7	Wohnzimmer	6	+		1,00	4,920	0,020	5,880	0,020	28,71	1,00	28,71	28,71
Summe Wohnfläche Mieteinheit													50,94 m²
Summe Wohn-Nutzfläche Gebäude													50,94 m²

9 Ansichten, Schnitte, Grundriss

EG

