

# GUTACHTEN

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

1) **15,37/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. **6006**, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 39** laut Aufteilungsplan. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 39.

2) **1/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. **6006**, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105** laut Aufteilungsplan.

**Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E in 67227 Frankenthal (Pfalz)**



Auftraggeber:

**Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)**  
Bahnhofstraße 33, 67227 Frankenthal (Pfalz)

**AZ: 5 K 9/24**

Zweck der Wertermittlung:

Ermittlung des Verkehrswertes im Rahmen einer Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Ortsbesichtigung:

8. August 2024

Wertermittlungstichtag:

**8. August 2024**

Qualitätsstichtag:

8. August 2024

1) **Verkehrswert für 15,37/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. **6006**, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 39** laut Aufteilungsplan nebst Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 39

**226.000,00 EUR**

2) **Verkehrswert für 1/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. **6006**, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105** laut Aufteilungsplan

**12.000,00 EUR**

Ausfertigung Nr.

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten. Hierin sind Anlagen mit insgesamt 10 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in **3 Ausfertigungen** in Papierform und 1 PDF-Datei erstellt.

Die gesonderte Anlage zum Gutachten wird in 3 Ausfertigungen in Papierform mitgeliefert.

# INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
<b>1. Vorbemerkungen</b>	<b>3</b>
<b>2. Lage-/Grundstücksbeschreibung</b>	<b>5</b>
2.1 Lagebeschreibung	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung	6
2.4 Erschließungszustand	6
2.5 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte	6
2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte	6
2.5.3 Belastungen	7
2.5.4 Denkmalschutz	7
2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht	7
2.5.6 Entwicklungszustand	7
<b>3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen</b>	<b>8</b>
3.1 Vorbemerkungen	8
3.2 Gebäudebeschreibung	8
3.3 Ausführung und Ausstattung	9
3.4 Außenanlagen	9
3.5 Objektzustand, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden	10
<b>4. Verkehrswertermittlung</b>	<b>10</b>
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.2 Bodenwertermittlung	12
4.2.1 Allgemeines	12
4.2.2 Bodenrichtwert	12
4.2.3 Bodenwertentwicklung	12
4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks	12
4.3 Ertragswertermittlung	13
4.3.1 Allgemeines	13
4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	13
4.3.3 Ertragswertberechnung	17
<b>5. Verkehrswert</b>	<b>19</b>
<b>6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur</b>	<b>21</b>
6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien	21
6.2 Verwendete Literatur	21

## Anlagen

Anlage 1	Auszug aus dem Liegenschaftskataster	22
Anlage 2	Bauzeichnungen	23
Anlage 3	Objektfotos vom 08.08.2024 (12 Aufnahmen)	27
Anlage 4	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	29
Anlage 5	Altlastenauskunft	30

## 1. Vorbemerkungen

Auftraggeber:	<b>Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)</b> , Bahnhofstraße 33, 67227 Frankenthal (Pfalz)
AZ Auftraggeber:	<b>5 K 9/24</b>
Antragsteller:	siehe gesonderte Anlage
Antragsgegnerin:	siehe gesonderte Anlage
Bewertungsgegenstand:	<p><b>1) 15,37/1000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. <b>6006</b>, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an der <b>Wohnung Nr. 39</b> laut Aufteilungsplan. Zugeordnet ist das Sondernutzungsrecht am Kellerraum Nr. 39.</p> <p><b>2) 1/1000</b> Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. <b>6006</b>, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an dem <b>Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105</b> laut Aufteilungsplan.</p>
Grundbuch:	<p><b>1) Grundbuch von Frankenthal Blatt 18853 BV Nr. 1</b></p> <p><b>2) Grundbuch von Frankenthal Blatt 18909 BV Nr. 1</b></p>
Grundstücksgröße:	<b>5.725 m<sup>2</sup></b> Gebäude- und Freifläche, <b>Martin-Schongauer-Str. 1a-e</b>
Ortsbesichtigung:	8. August 2024
Wertermittlungsstichtag:	<b>8. August 2024</b>
Qualitätsstichtag:	8. August 2024
Wohnfläche:	ca. <b>84,96 m<sup>2</sup></b>
Lage:	<b>Martin-Schongauer-Str. 1c, 3. Obergeschoss rechts</b>
Hausgeld/Monat:	<p><b>1) 319,00 EUR</b> lt. Wirtschaftsplan 2023 Bewirtschaftungsanteil 272,00 EUR, Rücklagenanteil 47,00 EUR</p> <p><b>2) 15,00 EUR</b> lt. Wirtschaftsplan 2023 Bewirtschaftungsanteil 9,00 EUR, Rücklagenanteil 6,00 EUR</p>
Mieter/Nutzer:	siehe gesonderte Anlage
Miete:	siehe Pkt. 4.3.2
WEG-Verwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Mietverwaltung:	siehe gesonderte Anlage
Zubehör gemäß §§ 97 + 98 BGB:	nicht vorhanden

Mit Schreiben vom 23.07.2024 wurden die Verfahrensbeteiligten durch die Unterzeichnerin zum Ortstermin am 08.08.2024 geladen.

Gebäude und Grundstück Martin-Schongauer-Straße 1a-e in 67227 Frankenthal wurden am **08.08.2024** einer Besichtigung unterzogen. **Grundstück und Gebäude Martin-Schongauer-Straße 1c sowie die Tiefgarage waren zugänglich. Die Wohnung Nr. 39 konnte uneingeschränkt von innen besichtigt werden.**

Teilnehmer am Ortstermin siehe gesonderte Anlage.

Bei der Ortsbesichtigung wurden auch die anliegenden Fotos gefertigt (vgl. **Anlage 3**).

Eine weitergehende Untersuchung der Bausubstanz wurde nicht durchgeführt, insbesondere wurden keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Die enthaltene Baukurzbeschreibung dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt - anders als bei Bauschadensgutachten - keine Mängelauflistung dar. Sie schließt das Vorhandensein nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile

sind nicht erfolgt. Die Unterzeichnerin übernimmt demgemäß keine Haftung für das Vorhandensein von Baumängeln, die in diesem Gutachten nicht aufgeführt sind.

#### Grundlagen des Gutachtens:

- der der Sachverständigen durch das Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) mit Beschluss vom 28.06.2024 und Anschreiben vom 02.07.2024 schriftlich erteilte Auftrag
- die von der Sachverständigen am 08.08.2024 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die von der Sachverständigen durch Erhebungen bei gemeindeeigenen oder städtischen Verzeichnissen erhaltenen Unterlagen bzw. Angaben
- die von der Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur, die konjunkturellen Entwicklungen und das Mietniveau im Bewertungsgebiet betreffend
- die von der Sachverständigen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend
- Teilungserklärung vom 15.05.2017, Nachtrag vom 28.07.2017, Kaufvertrag vom 28.07.2017, auszugsweise Teilungspläne
- Grundbücher von Frankenthal Blatt 18853 + 18909, Ausdrücke vom 28.05.2024
- Auszüge aus den Bauakten der Stadt Frankenthal (Wohnflächenberechnung vom 20.09.1995)
- von der WEG-Verwaltung zur Verfügung gestellte Unterlagen: Wirtschaftspläne 2023 mit Angaben zur Höhe der Hausgelder, Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 23.06.2022, 24.11.2022 und 05.10.2023, Energieausweis vom 24.01.2019
- vom Antragsteller zur Verfügung gestellte Unterlagen: Grundrisse Wohnung, Keller und Tiefgarage, Abrechnung Sondereigentumsverwaltung 2022, Exposé und Präsentation des Objektes

Weitere Informationen wurden nicht eingeholt. Die wert bildenden Faktoren sowie die tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände sind daher nur insoweit berücksichtigt, wie sie sich anhand der Ortsbesichtigung sowie aus den zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebung zu erreichen waren, ergeben. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Auftragsgemäß wird nachfolgend der Verkehrswert zum **Stichtag 8. August 2024** ermittelt. Rechtliche Grundlagen der Wertermittlung sind Baugesetzbuch (BauGB), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung.

BauGB: § 194 – **Verkehrswert**

**Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.**

## 2. Lage-/Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Lagebeschreibung

#### Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Stadt und Stadtteil:	kreisfreie Stadt <b>Frankenthal (Pfalz)</b>
Einwohnerzahl:	ca. 49.560 (Stand: 30.06.2023)
überörtliche Anbindungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen (ca. 15 km), Mannheim (ca. 17 km), Worms (ca. 15 km) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz <u>Autobahnen:</u> A 6, Anschluss Frankenthal (ca. 4,0 km) A 6 / A 61, Anschluss Kreuz Frankenthal (ca. 6,0 km) <u>Bundesstraßen:</u> B 9 (ca. 500 m) <u>Bahnhof:</u> Frankenthal (ca. 2,0 m) <u>diverse Buslinien</u> <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main

#### Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	ca. 2,5 km südlich des Stadtzentrums, unweit östlich der Mahlastraße, Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung, größere Einkaufsmöglichkeiten im Umkreis von ca. 500 m vorhanden, KIGA und alle wesentlichen Schulformen in Frankenthal vorhanden, weitere Schulen in den umliegenden größeren Städten, Bushaltestelle ca. 50 m entfernt; mittlere Wohnlage
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Umgebungsbebauung:	überwiegend Wohnbebauung, Mehrfamilienhäuser, vereinzelt Einfamilienreihenhäuser
Straßenart:	Durchgangsstraße, normales Verkehrsaufkommen, Fahrbahn befestigt, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbeleuchtung, Parkmöglichkeiten in den umliegenden Straßen vorhanden
Grenzverhältnisse:	Wohnhaus freistehend, keine Grenzbebauung

## 2.2. Gestalt und Form

Das **5.725 m<sup>2</sup>** große Grundstück Flurstück Nr. **6006** ist leicht unregelmäßig geschnitten (siehe **Anlage 1**). Die mittlere Grundstücksbreite in westöstlicher Richtung beträgt ca. 65,00 m, die mittlere Grundstückstiefe in nordsüdlicher Richtung beträgt ca. 88,00 m. Das Grundstück ist relativ eben, es hat zur Straße und zu den Nachbargrundstücken normale Höhenlage

## 2.3 Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex** mit 5 Treppenhäusern und einer **Tiefgarage** bebaut. Die Wohngebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 bzw. 3 Obergeschossen und über 2 Ebenen ausgebautem Dachgeschoss.

Das Maß der baulichen Nutzung (Geschossflächenzahl = GFZ) im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO) § 20 ist eine wertrelevante Größe bei der Bodenwertermittlung. Die GFZ sagt aus, wie viel Quadratmeter Geschossfläche (der oberirdischen Geschosse) je Quadratmeter Grundstücksfläche vorhanden sind.

Auf die Ermittlung der Geschossflächenzahl kann in vorliegendem Fall verzichtet werden, da den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau veröffentlichten Bodenrichtwerten keine Grundstücksausnutzung zugeordnet ist.

## 2.4 Erschließungszustand

Die versorgungstechnische Erschließung des Grundstücks entspricht dem ortsüblichen Standard, d. h. Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser und Abwasser sind über öffentliche Netze angeschlossen.

Es handelt sich, soweit augenscheinlich ersichtlich, um gewachsenen, tragfähigen Baugrund, Grundwasserprobleme sind nicht bekannt.

*Anmerkung: Es liegt kein Baugrundgutachten vor und es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.*

## 2.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

### 2.5.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte

In Abteilung II der vorliegenden **Grundbücher von Frankenthal Blatt 18853** und **Blatt 18909** bestehen keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

lfd. Nr. 1: gelöscht

Der unter lfd. Nr. 2 eingetragene Zwangsversteigerungsvermerk zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beeinflusst in der Regel nicht den Verkehrswert des Grundstücks.

Schuldverhältnisse, die im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie für die Verkehrswertermittlung ohne Bedeutung sind.

### 2.5.2 Nicht im Grundbuch eingetragene Rechte

Weitere nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen wurden der Sachverständigen nicht benannt.

### **2.5.3 Belastungen**

Baulasten: Laut schriftlicher Auskunft des zuständigen Amtsbereiches der Stadt Frankenthal (Pfalz) vom 24.07.2024 besteht kein Eintrag im Baulastenverzeichnis.

Altlasten: Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsstelle Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz vom 16.10.2024 besteht kein Eintrag im Altlastablagekataster (vgl. **Anlage 5**).

### **2.5.4 Denkmalschutz**

Aufgrund des Gebäudebaujahres wird davon ausgegangen, dass kein Denkmalschutz besteht.

### **2.5.5 Planungs- und Bodenordnungsrecht**

Das Bewertungsgrundstück ist nicht Bestandteil eines qualifizierten Bebauungsplanes. Die zulässige Bebaubarkeit regelt sich nach § 34 BauGB, im Zusammenhang bebauter Ortsteile. Ein Neubau muss sich in Art und Maß der baulichen Nutzung der Umgebungsbebauung anpassen und die Erschließung muss gesichert sein.

Das zu bewertende Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen unterstellt.

Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen sind der Unterzeichnerin nicht bekannt geworden.

### **2.5.6 Entwicklungszustand**

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 ImmoWertV definiert. Es handelt sich bei dem zu bewertenden Grundstück um erschließungs- und abgabenbeitragsfreies, baureifes Land.

### 3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Unterlagen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen (Heizung, Elektroanlagen, 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht ausgeführt.

#### 3.2 Gebäudebeschreibung

Das Grundstück ist mit einem **Mehrfamilienwohnhauskomplex** mit 5 Treppenhäusern (Nr. 1a, 1b, 1c, 1d, 1e) und einer **Tiefgarage** bebaut. Die Wohngebäude bestehen aus Kellergeschoss, Erdgeschoss, 2 bzw. 3 Obergeschossen und über 2 Ebenen ausgebautem Dachgeschoss.

Die Bebauung wurde lt. Energieausweis **1997** errichtet. Es erfolgten verschiedene Modernisierungs-/Sanierungsmaßnahmen am Gemeinschaftseigentum.

Der Wohnhauskomplex wurde gemäß § 8 WEG in Wohnungs- und Teileigentum aufgeteilt. Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums sind in der Teilungserklärung vom **15.05.2017** und dem Nachtrag **28.07.2017** geregelt.

Die Wohngebäude enthalten insgesamt **69 Wohnungen**, 69 Kellerräume und 10 Hobbyräume im Kellergeschoss. Die Tiefgarage beinhaltet **42 Stellplätze**. Zudem befinden sich auf dem Grundstück **44 Stellplätze** auf einem oberirdischen Parkdeck.

Die **Wohnung Nr. 39** liegt im Gebäudeteil **Martin-Schongauer-Straße 1c** im **3. Obergeschoss rechts**. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, Küche, Bad, WC, Diele und Loggia (Ausrichtung nach Westen).

Die Wohnfläche beträgt lt. Bauakte ca. **84,96 m<sup>2</sup>**.

Der Wohnung Nr. 39 ist der Kellerraum Nr. 39 zugeordnet. Die Nutzfläche des Kellerraumes beträgt lt. Teilungsplan ca. 6,50 m<sup>2</sup>.

Bei dem **Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105** handelt es sich um einen normal großen Einzelstellplatz innerhalb der Tiefgarage des Objektes. Die Tiefgarage ist ausschließlich von außen zugänglich, einen direkten Zugang vom Wohnhaus gibt es nicht.

Gebäudegliederung sowie Grundrissaufteilung und Raumzuordnung sowie Lage des Stellplatzes sind aus den im Anhang enthaltenen Bauzeichnungen ersichtlich.

### 3.3 Ausführung und Ausstattung

#### Mehrfamilienhaus

Fundamente:	Streifenfundamente Beton
Umfassungswände:	Beton, Mauerwerk
Innenwände tragend:	Beton, Mauerwerk
Innenwände nicht tragend:	Mauerwerk bzw. Gipskarton-Ständerwände
Decken:	Stahlbeton
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem (4 cm WDVS) mit hellem Anstrich
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung, Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Treppenhaus:	Geschosstreppe aus Stahlbeton mit Natur- bzw. Werksteinbelag, Stahlgeländer mit Kunststoffhandlauf, Klingel- und Gegensprechanlage, Aufzugsanlage (500 kg, 6 Personen, Baujahr 1997, Umbaujahr 2019)
Türen:	Hauszugangstür aus Leichtmetall mit Isolierverglasung mit integrierter Klingel-, Gegensprech- und Briefkastenanlage, Wohnungseingangstüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen (Buche)
Fenster:	isolierverglaste Kunststofffenster (Herstellungsjahr 1997) mit Außenrollläden aus Kunststoff
Heizung:	Gas-Zentralheizung
Warmwasser:	zentral über die Heizung
Besondere Bauteile:	Dachgauben, Eingangstürüberdachungen in Leichtbauweise

#### Keller

Fußböden:	Estrich, tlw. beschichtet
Wände/Decken:	Beton/Mauerwerk, weiß gestrichen
Türen:	Stahltüren, Mieterkeller als Metallgitterverschlüsse
Elektroanlage:	normale baualtersgerechte Ausführung
Sonstiges:	Fahrradraum, Wäschetrockenraum

#### Wohnung Nr. 39

Sanitärausstattung:	Bad: eingeflieste Badewanne, Waschbecken, WC: Wandhänge-WC mit Einbauspülkasten, Waschbecken
Küchenausstattung:	Die vorhandene Küchenmöblierung ist angabegemäß Eigentum der Mieter und <u>nicht</u> Gegenstand dieser Wertermittlung.
Elektroanlage:	verdeckte Installation, normale, baualtersgerechte Ausführung, FI-Schalter vorhanden
Heizverteilung:	Plattenheizkörper
Fußböden:	Wohnräume: Laminat; Küche, Bad, Loggia: Fliesen
Innenwände:	verputzt, tapeziert und/oder gestrichen, Bad raumhoch gefliest, WC partiell Fliesen, Arbeitsbereich in der Küche gefliest
Decken:	verputzt und gestrichen
Türen:	Innentüren als furnierte Holzplattentüren in Holzzargen (Buche)
Besondere Einbauten:	Keine

### 3.4 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsleitungen (Elektrizität, Gas, Telefon, Wasser) von den öffentlichen Leitungen in der Straße bis an das Gebäude, Wege, Stellplätze und Tiefgaragenzufahrt befestigt, Stützwände, Außentreppe, Fahrradständer, Begrünungen, Rasenflächen, Kinderspielplatz, Einfriedungen.

### 3.5 Objekteinschätzung, Bauzustand, Baumängel/Bauschäden

Gemeinschaftseigentum: Grundstück und Gebäude befinden sich augenscheinlich in gutem, gepflegtem Instandhaltungszustand. Am Gemeinschaftseigentum ist kein Instandhaltungsstau erkennbar.

Verschiedene Bereiche des Gemeinschaftseigentums wurden lt. Protokoll der Eigentümerversammlung vom 23.06.2022 in den letzten 2 Jahren saniert bzw. modernisiert (Fassaden-/Betonsanierung, Hauseingangstüren inkl. Briefkasten-, Klingel- und Gegensprechanlagen Radkellertüren, Gartenanlage, Müllplatz, Einfriedungen, weitere Außenanlagen u.a.). Zur Durchführung der vorgenannten Maßnahmen mit einer Kostenhöhe von insgesamt ca. 345.000 EUR wurde ein Teilbetrag von 140.000 EUR den Rücklagen entnommen. Der restliche Betrag von 205.000 EUR wurde durch ein Darlehen fremdfinanziert. Das Darlehen wird über das Hausgeld zurückgezahlt.

Die Aufzugsanlage des Hauses Martin-Schongauer-Straße 1c ist lt. Hinweisschild im Aufzug im Jahr 2019 modernisiert worden.

Für das Objekt liegt ein Energieausweis vom 24.01.2019 gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 16.10.2013 vor. Die darin ausgewiesenen Energieverbrauchskennwerte betragen:

Endenergieverbrauch	60 kWh/(m <sup>2</sup> *a)
Primärenergieverbrauch	66 kWh/(m <sup>2</sup> *a)

Das Gebäude liegt damit in der Energieeffizienzklasse B.

Das Baujahr des Wärmeerzeugers ist im Energieausweis mit 1997 angegeben.

Die **Außenanlagen** sind gepflegt und befinden sich in normalem, altersgerechtem Zustand.

Sondereigentum: Die Grundrissgestaltung der **Wohnung Nr. 39** ist funktional. Alle Räume sind von der Diele aus zugänglich. Bad und WC sind getrennt voneinander angeordnet.

Die Wohnung befindet sich in gepflegtem, baualtersgerechtem Zustand. Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen sind augenscheinlich nicht vorgenommen worden. Nach Angabe der Mieter wurde der Laminatboden im Jahr 2012 erneuert.

Belichtung und Besonnung der Wohn- und Aufenthaltsräume sind gut. Bad und WC sind innen liegend angeordnet und nicht tagesbelichtet. Die Räume werden elektrisch entlüftet.

Die Loggia ist nach Westen orientiert, vom Wohnzimmer aus zugänglich und überdacht.

## 4. Verkehrswertermittlung

### 4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten Grundstücken sind laut Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) §§ 6 – 11 das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Sind mehrere Verfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagekraft zu bemessen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 – 26 ImmoWertV) ermittelt den Wert eines Grundstücks aus Kaufpreisen, die in der Vergangenheit für vergleichbare Objekte bezahlt wurden. Gleichartige Objekte sind solche, die insbesondere nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe

und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Die Zustandsmerkmale der Vergleichsgrundstücke sollten hinreichend mit dem zu bewertenden Objekt übereinstimmen. Außerdem sollten die Kaufpreise der Vergleichsgrundstücke zu einem dem Wertermittlungsstichtag möglichst nahekommendem Zeitpunkt vereinbart worden sein. Die Anwendung dieses Verfahrens setzt voraus, dass eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 - 34 ImmoWertV) eignet sich für Grundstücke, bei denen Renditeaspekte im Vordergrund stehen. Es unterscheidet sich vom Sachwertverfahren darin, dass seine Wertfindung allein in Rechenexempeln begründet liegt. Der Marktteilnehmer, der überzeugter Anwender des Ertragswertverfahrens ist, schaltet seine Emotion bewusst so gut es geht aus und lässt sich von seiner Ratio (Vernunft) leiten. Er handelt nach dem Vernunft-, Rational- oder Wirtschaftlichkeitsprinzip. Er möchte mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Dem Käufer eines derartigen Objektes kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital einbringt.

Dem steht das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 ImmoWertV) in der Hinsicht gegenüber, dass es ein Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung darstellt. Hier stehen die Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert im Vordergrund. Der Anwender dieses Verfahrens handelt emotional; darum muss der Sachwert als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, Markt erhobenen Wert darstellen, der sich orientiert an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden.

Angesichts der Nutzung steht bei dem hier zu bewertenden Objekt die Ertragsdenkweise im Vordergrund. Der Wert des Objektes bestimmt sich maßgeblich durch den Nutzen, den das Grundstück seinem Eigentümer zukünftig gewährt. Für einen potentiellen Erwerber stehen in vorliegendem Fall die nachhaltig erzielbaren Erträge im Vordergrund.

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert demzufolge mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** zu ermitteln.

Die vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz zur Verfügung gestellten Vergleichskaufpreise aus ähnlichen Objekten in unmittelbarer Umgebung werden bei der Verkehrswertfindung berücksichtigt.

Auf eine Ermittlung des Sachwertes wird verzichtet, da der Sachwert lediglich die reinen Baukosten widerspiegelt und für Eigentumswohnungen vom Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren für die erforderliche Marktanpassung zur Verfügung gestellt werden. Das Sachwertverfahren ist als verkehrswertbestimmende Methode für derartige Objekte ungeeignet.

*Erläuterungen zu den Verfahren sind jeweils als erster Unterpunkt im Verfahren zu finden.*

## 4.2 Bodenwertermittlung

### 4.2.1 Allgemeines

Nach den Regelungen der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichsverfahren zu ermitteln (§ 40 Abs. 1, §§ 24 - 26 ImmoWertV). Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2, § 26 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 4.2.2 Bodenrichtwert

Nach den vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz in Landau zum Stichtag **01.01.2024** herausgegebenen Richtwerten für die Bodenpreise unbebauter, aber bebaubarer Grundstücke sind für die Lage des Bewertungsgrundstücks **500,00 EUR/m<sup>2</sup>** (Zone 0009) angegeben.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:	B – WA – o – IV – baf
Entwicklungszustand	= baureifes Land (B)
Art der baulichen Nutzung nach BauNVO	= Allgemeines Wohngebiet (WA)
Bauweise	= offen (o)
Geschosszahl	= 4 Vollgeschosse (IV)
beitragsrechtlicher Zustand	= beitrags- und abgabefrei (baf)

### 4.2.3 Bodenwertentwicklung

Eine zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes bis zum Bewertungsstichtag ist unter Berücksichtigung des aktuellen Marktgeschehens aus Sicht der Sachverständigen nicht gerechtfertigt.

### 4.2.4 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nach den vorhandenen Gegebenheiten, nach Lage und Beschaffenheit des Grundstücks, nach seinem Erschließungszustand, der vorhandenen Bebauung und Nutzung wird für das Bewertungsgrundstück ein Bodenwert von **500,00 EUR/m<sup>2</sup>** entsprechend Richtwert als angemessen in Ansatz gebracht.

Bei einer Grundstücksgröße von **5.725 m<sup>2</sup>** beträgt der spezifische Bodenwert für das Gesamtobjekt:

$$5.725 \text{ m}^2 \quad \times \quad 500,00 \text{ EUR/m}^2 \quad = \quad 2.862.500 \text{ EUR}$$

1) Bei **15,37/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für die **Wohnung Nr. 39**:

$$2.862.500 \text{ EUR} \quad \times \quad 15,37/1000 \quad = \quad 43.997 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil Wohnung Nr. 39** rd. **44.000 EUR**

2) Bei **1/1000** Miteigentumsanteil beträgt der anteilige Bodenwert für den **TG-Stellplatz Nr. 1105**:

$$2.862.500 \text{ EUR} \quad \times \quad 1/1000 \quad = \quad 2.863 \text{ EUR}$$

**Bodenwertanteil TG-Stellplatz Nr. 1105** rd. **2.900 EUR**

### 4.3 Ertragswertermittlung

#### 4.3.1 Allgemeines

Das **Ertragswertverfahren** ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils) ermittelt. Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten sind zusätzlich zu berücksichtigen. Bei der Ermittlung des **Ertragswertes** der baulichen Anlagen ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 ImmoWertV).

Der **Rohertrag** (§ 31 ImmoWertV) umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten auszugehen. Weicht die tatsächliche Nutzung von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und/oder werden vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten** (§ 32 ImmoWertV) sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zulässigen Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und Mietausfallwagnis sowie nicht umlagefähige Betriebskosten.

Der **Liegenschaftszinssatz** (§ 33 ImmoWertV) ist der Zinssatz mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird regelmäßig von den Gutachterausschüssen aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist abhängig von der Grundstücksart, der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen, der räumlichen Lage der Immobilie, der allgemeinen Lage auf dem örtlichen Immobilienmarkt sowie den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Als **Restnutzungsdauer** (§ 4 ImmoWertV) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist entscheidend vom technischen und wirtschaftlichen Zustand des Objektes, nachrangig auch vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Unter den **Besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen** (§ 8 ImmoWertV) versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder von der nachhaltig erzielbaren Miete).

#### 4.3.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohnfläche

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 39 beträgt laut Flächenberechnung aus der Bauakte des Objektes beim Bauamt Frankenthal ca. **84,96 m<sup>2</sup>**. Die Bauakte enthält keine detaillierte Flächenaufstellung aller Räume. Der Teilungsplan beinhaltet ebenfalls keine Flächenangaben. Ein Aufmaß der Räumlichkeiten wurde von mir nicht durchgeführt. Die Flächenangabe ist ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

**Rohertrag**

Die Wohnung Nr. 39 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105 sind zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet. Der Mietvertrag aus dem Jahr 2012 konnte vor Ort eingesehen werden. Das Schreiben der letzten Mieterhöhung lag nicht vor.

Nach Angabe der Mieter beträgt die Nettokaltmiete zum Wertermittlungsstichtag für die **Wohnung Nr. 39** monatlich **610,86 EUR**, entspricht rd. **7,19 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Die Miete für den **TG-Stellplatz Nr. 1105** beträgt monatlich **30,00 EUR**. Die Nebenkostenvorauszahlung ist mit monatlich 216,00 EUR vereinbart.

**Hinweis:** Wohnung Nr. 39 und TG-Stellplatz Nr. 1105 sind zum Wertermittlungsstichtag vertraglich einem Mietpool verpflichtet. Der Mietpool soll u. a. das Risiko eines einzelnen Eigentümers für den Fall eines zeitweiligen Leerstandes oder anderer spezifischen Vermietungsrisiken durch die Stärke der Gemeinschaft reduzieren. Zu detaillierten Vertragsbedingungen habe ich keine weiteren Kenntnisse.

Laut zur Verfügung gestellter Abrechnung der Sondereigentumsverwaltung vom 17.12.2022 lag die ausgezahlte Nettokaltmiete für die Wohnung Nr. 39 bei monatlich 577,73 EUR und für den TG-Stellplatz Nr. 1105 bei monatlich 34,23 EUR. Differenzen zur Vertragsmiete entstehen u. a. aufgrund von Leerstand verschiedener Einheiten.

Die Wertermittlung ist auf die ortsübliche Vergleichsmiete abzustellen. Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten von Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind, hier sind auch Objekte zweckdienlich, die nicht in der gleichen Gemeinde, sondern in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind.

Der qualifizierte **Mietspiegel 2024** der Stadt Frankenthal weist folgende Basisnettokaltmieten aus:

86 m<sup>2</sup> WF      7,80 EUR/m<sup>2</sup>

Weitere Zu- und Abschlagsmerkmale:

Baujahr bis 1995 bis 2001	+ 9%
Modernisierungen	+/- 0%
Sanitärausstattung (leicht unterdurchschnittlich)	- 1%
Weitere Wohnungsausstattung (Aufzug vorhanden)	+ 4%
Lage	+/- 0%
Summe	<b>+ 12%</b>

Ortsübliche Vergleichsmiete lt. Mietspiegel Frankenthal:

7,80 EUR/m<sup>2</sup> x (1 + 0,12) = **8,74 EUR/m<sup>2</sup>**

Die 2/3-Mietpreisspanne beläuft sich in Frankenthal lt. Mietspiegel im Schnitt auf +/- 13% um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete. Unter Berücksichtigung dieser **Spannbreite** liegt die ortsübliche Vergleichsmiete in vorliegendem Fall also zwischen **7,60 EUR/m<sup>2</sup>** und **9,88 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche.

Gemäß ImmoWertV § 31 Abs. 2 sind in der Ertragswertberechnung die **marktüblich erzielbaren Erträge** zu Grunde zu legen.

Für die weitere Berechnung geht die Sachverständige unter Beachtung von Wohn- und Geschosslage, Ausrichtung, Ausstattung und Grundrissaufteilung sowie Größe der Wohnung von einer marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete von **8,50 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche aus.

Die tatsächlich erzielte Nettokaltmiete liegt unter der ortsüblichen Miete. Entsprechende Mietanpassungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten werden unterstellt.

In vorgenanntem Mietansatz ist die Nutzung des Kellerraumes Nr. 39 enthalten.

Für den **TG-Stellplatz Nr. 1105** wird ein Mietansatz von monatlich **35,00 EUR** berücksichtigt.

### **Bewirtschaftungskosten**

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke bestimmt. Der für diese Wertermittlung gewählte Ansatz der Bewirtschaftungskosten orientiert sich an Anlage 3 zu § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV.

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung der baulichen Anlagen aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die laufende Erneuerung einzelner Teile aufzuwendenden Kosten. Sie können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Wohnfläche oder in Prozentsätzen angegeben werden. Im gegebenen Fall ist von jährlich **13,80 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche und jährlich **104,00 EUR** für den **Tiefgaragenstellplatz** auszugehen.

Die Verwaltungskosten werden mit jährlich **420,00 EUR/Eigentumswohnung** und jährlich **46,00 EUR** für den **Tiefgaragenstellplatz** als angemessen angesetzt.

Das Mietausfallwagnis deckt das unternehmerische Risiko ab, welches entsteht wenn Wohn- oder Gewerberaum frei wird und nicht unmittelbar wieder zu vermieten ist. Unter Beachtung der Nutzung der aufstehenden Baulichkeiten wird ein Ansatz von **2%** als gerechtfertigt angesetzt.

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Sie werden nur berücksichtigt, wenn sie nicht auf die Miete umlegbar sind. In vorliegendem Fall ist bei reiner Wohnnutzung eine Berücksichtigung nicht gegeben.

### **Liegenschaftszinssatz**

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage

- der Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- eigener Ableitungen der Sachverständigen

bestimmt und angesetzt. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie weitere Literaturhinweise beachtet.

Der für die Stadt Frankenthal zuständige **Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz** hat im **Landesgrundstücksmarktbericht 2023** für **Wohneigentume** im **Marktsegment 4\*)** (Vertragsdatum 11/2015 bis 06/2022, Anzahl Vergleichskauffälle 468, Ø GND 80 Jahre, Ø RND 52 Jahre, Ø Standardstufe 3,0, Ø Wohnfläche 78 m<sup>2</sup>, Ø Bodenwertniveau 228 EUR/m<sup>2</sup>, Ø marktübliche NKM bei einem Bodenwertniveau von Ø 230 EUR/m<sup>2</sup> 7,50 EUR/m<sup>2</sup>) in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer (RND) folgende durchschnittliche Liegenschaftszinssätze (LZ) zum Stichtag **01.01.2022** veröffentlicht:

rel. RND	LZ
35 %	2,2 %
40 %	2,2 %
45 %	2,2 %
50 %	2,2 %
55 %	2,1 %
60 %	2,1 %
65 %	2,1 %
70 %	2,1 %
75 %	2,1 %
80 %	2,1 %
85 %	2,1 %

90 %            2,1 %  
95 %            2,1 %

\*) Die Stadt Frankenthal wird vom Oberen Gutachterausschuss hinsichtlich der Zuordnung der Marktsegmente mit **wohnbaulicher** Nutzung in das **Marktsegment 4** eingeordnet.

Seit dem Erhebungszeitraum der Daten für den Grundstücksmarktbericht 2023 (Stichtag 01.01.2022) sind die Immobilienpreise allgemein deutlich rückläufig. Der russische Angriffskrieg in der Ukraine birgt substanzielle Risiken für die deutsche Konjunktur, Preissteigerungen bei Energie, Rohstoffen und Nahrungsmittel führen zu einer steigenden Inflationsrate. Weitere Preisentwicklungen lassen sich nicht verlässlich vorhersagen. Zudem wirken sich steigende Zinsen auf das Kaufverhalten der Marktteilnehmer und die Kaufpreise von Immobilien aus.

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien sowie der angesetzten Miete und der relativen Restnutzungsdauer (RND 53J../GND 80J. = rd. **66%**) wird der Liegenschaftszinssatz für die **Wohnung Nr. 39** mit **2,25 %** gewählt.

**Für Stellplätze im Teileigentum werden keine speziellen Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.**

Unter Würdigung von Objekt-, Lage- und Nachfragekriterien wird der Liegenschaftszinssatz für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105** mit **1,25 %** gewählt.

#### **Restnutzungsdauer**

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) orientiert sich an der Gebäudeart. Für Mehrfamilienhäuser wird die GND mit 80 Jahren (Anlage 1 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV) angegeben. Unter Beachtung des Baujahres (etwa 1997) sowie des technischen und wirtschaftlichen Zustandes der Bausubstanz wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) mit **53 Jahren** festgesetzt.

#### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Hier sind die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes korrigierend zu berücksichtigen.

In vorliegendem Fall sind keine besonderen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

### 4.3.3 Ertragswertberechnung

#### 1) Wohnung Nr. 39

Wohnfläche	ca. 84,96 m <sup>2</sup>			
Nettokaltmiete	8,50 EUR/m <sup>2</sup> WF			
Bewirtschaftungskosten	rd. 20 %			
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen	53 Jahre			
anteiliger Bodenwert	44.000 EUR			
Liegenschaftszinssatz	2,25 %			
Jahresrohertrag	84,96 m <sup>2</sup>	x	8,50 EUR/m <sup>2</sup>	x 12 Monate = 8.666 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.				
• Mietausfallwagnis 2 %			173 EUR	
• Verwaltung 420,00 EUR/Wohnung			420 EUR	
• Instandhaltungskosten				
84,96 m <sup>2</sup> x 13,80 EUR/m <sup>2</sup> WF			<u>1.172 EUR</u>	
insgesamt rd. 20 %			1.765 EUR	- <u>1.765 EUR</u>
Jahresreinertrag				= 6.901 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag				
• anteiliger Bodenwert 44.000 EUR				
• Liegenschaftszinssatz 2,25 %				
44.000 EUR x 2,25 %				- <u>990 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag				= 5.911 EUR
Barwertfaktor RND 53 J. / 2,25 % = 30,78				x <u>30,78</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen				= 181.941 EUR
anteiliger Bodenwert				+ <u>44.000 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert				= 225.941 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				- <u>0 EUR</u>
Ertragswert				= 225.941 EUR
<b>Ertragswert Wohnung Nr. 39</b>				rd. <b><u>226.000 EUR</u></b>

Der Ertragswert entspricht rd. 2.660 EUR/m<sup>2</sup> Wohnfläche (ca. 84,96 m<sup>2</sup>) sowie dem rd. 26,08-fachen der angesetzten jährlichen Nettokaltmiete (8.666 EUR).

**2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105**

Miete								
								35,00 EUR/Monat
Bewirtschaftungskosten								rd. 38 %
Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen								53 Jahre
anteiliger Bodenwert								2.900 EUR
Liegenschaftszinssatz								1,25 %
Jahresrohertrag	1 Stellplatz	x	35,00 EUR	x	12 Monate	=		420 EUR
abzgl. Bewirtschaftungskosten p. a.								
• Mietausfallwagnis 2 %								8 EUR
• Verwaltung 46,00 EUR/Garage								46 EUR
• Instandhaltungskosten 104,00 EUR/Stellplatz								<u>104 EUR</u>
insgesamt rd. 38 %								158 EUR
								- <u>158 EUR</u>
Jahresreinertrag						=		262 EUR
Anteil des Bodenwertes am Reinertrag								
• anteiliger Bodenwert 2.900 EUR								
• Liegenschaftszinssatz 1,25 %								
2.900 EUR x 1,25 %								- <u>36 EUR</u>
Anteil der baulichen Anlagen am Reinertrag						=		226 EUR
Barwertfaktor RND 53 J. / 1,25 % = 38,59								
								x <u>38,59</u>
Ertragswert der baulichen Anlagen						=		8.721 EUR
anteiliger Bodenwert								+ <u>2.900 EUR</u>
vorläufiger Ertragswert						=		11.621 EUR
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale								- <u>0 EUR</u>
Ertragswert						=		11.621 EUR
<b>Ertragswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105</b>						rd.		<b><u>12.000 EUR</u></b>

## 5. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am **Ertragswert** orientieren (vgl. Pkt. 4.1).

Der Ertragswert für die **Wohnung Nr. 39** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **226.000,00 EUR** ermittelt. Dies entspricht rd. **2.660,00 EUR/m<sup>2</sup>** Wohnfläche (ca. 84,96 m<sup>2</sup>).

Der Ertragswert für den **Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105** wurde mit rd. **12.000 EUR** ermittelt.

Vom Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz wurden aus der Kaufpreissammlung folgende **Verkaufspreise** für Eigentumswohnungen aus vergleichbaren Objekten in unmittelbarer Umgebung zur Verfügung gestellt:

Vertragsdatum	Wohnfläche	Ø rel. Kaufpreis pro m <sup>2</sup> WF*)	Vermietungsstand
August 2023	52 m <sup>2</sup>	2.288,50 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
Oktober 2023	80 m <sup>2</sup>	3.075,00 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
Oktober 2023	74 m <sup>2</sup>	2.378,50 EUR/m <sup>2</sup>	vermietet
November 2023	69 m <sup>2</sup>	2.000,00 EUR/m <sup>2</sup>	vermietet
März 2024	74 m <sup>2</sup>	2.405,50 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
Januar 2024	62 m <sup>2</sup>	2.806,50 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
März 2024	51 m <sup>2</sup>	3.196,00 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
April 2024	66 m <sup>2</sup>	3.682,00 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
Juni 2024	61 m <sup>2</sup>	2.590,00 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
Juli 2024	74 m <sup>2</sup>	2.432,50 EUR/m <sup>2</sup>	unvermietet
Durchschnittspreis		rd. <b>2.677,00 EUR/m<sup>2</sup></b>	

\*) Die Quadratmeterpreise verstehen sich angabegemäß abzüglich mitveräußertem Inventar und mitveräußerter Außen- bzw. Tiefgaragenstellplätze.

Der durchschnittliche Kaufpreis bestätigt im Wesentlichen den ermittelten Ertragswert.

Der Ertragswert berücksichtigt angemessen die unmittelbaren Lageeinflüsse sowie die bauliche Qualität des Objektes und ist somit als Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB anzusetzen.

Unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Faktoren hält die Unterzeichnerin, entsprechend den vorangegangenen Ausführungen, folgende **Verkehrswerte** zum Wertermittlungsstichtag **08.08.2024** für angemessen:

**1) 15,37/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. 6006, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 39 laut Aufteilungsplan nebst Sondernutzungsrecht am Keller-raum Nr. 39 – orientiert am Ertragswert -**

**226.000,00 EUR**

(i. W.: Zweihundertsechszwanzigtausend Euro)

**2) 1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Frankenthal, Flurstück Nr. 6006, Martin-Schongauer-Straße 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 1105 laut Aufteilungsplan – orientiert am Ertragswert -**

**12.000,00 EUR**

(i. W.: Zwölftausend Euro)

Ich erkläre mit meiner Unterschrift, das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen unparteiisch in meiner Verantwortung erstellt zu haben. Ich habe kein persönliches Interesse am Ausfall der vorstehenden Verkehrswertermittlung.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und für den angegebenen Zweck bestimmt. Eine anderweitige Verwendung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.

Mannheim, 21. Oktober 2024

Dipl.-Ing. (FH) Angelika Richter

Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied im Gutachterausschuss der Stadt Mannheim

## 6. Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen und Verwaltungsrichtlinien

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – **ImmoWertV 2021**) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**BauNVO**) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 14.07.2021 (BGBl. I S. 1802, 1807)
- Baugesetzbuch – **BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert am 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147)
- Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnwirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (**II. BV**) vom 23.11.2007 (BGBl. I S. 2614, 2628)
- Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (**WoFlV**) vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)
- Bürgerliches Gesetzbuch - **BGB** – vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert am 12.08.2021 (BGBl. I S. 3515)

### 6.2 Verwendete Literatur

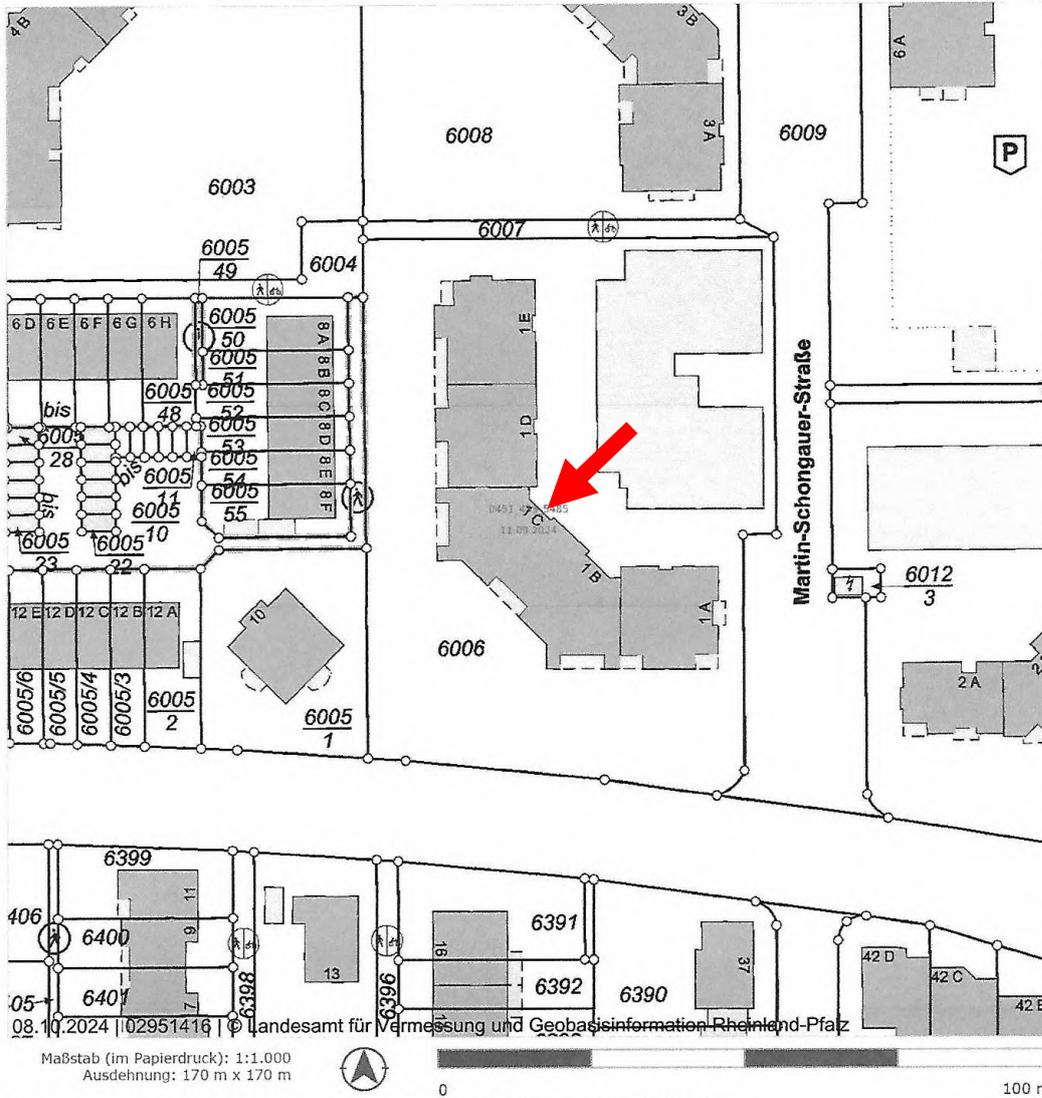
- Sprengnetter Immobilienbewertung  
Marktdaten und Praxishilfen (Stand März 2016)
- Kleiber, Simon  
Verkehrswertermittlung von Grundstücken  
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV (Bundesanzeiger, 9. aktualisierte Auflage, 2020)
- Kleiber  
WertR 06 – Wertermittlungsrichtlinien 2006  
Sammlung amtlicher Texte zur Wertermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken mit Normalherstellungskosten – NHK 2000 (Bundesanzeiger, 9. Auflage, 2006)
- Ross-Brachmann, Holzner, Renner  
Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen (29. Auflage, 2005)

**ANLAGE 1: AUSZUG AUS DEM LIEGENSCHAFTSKATASTER (ohne Maßstab)**

**Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz**  
 67227 Frankenthal (Pfalz), Martin-Schongauer-Str. 1 C



geoport



**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**  
 Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnr.

**Datenquelle**  
 Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Oktober 2024

**ANLAGE 2: BAUZEICHNUNGEN (ohne Maßstab)**  
Auszüge aus der Teilungserklärung vom **15.05.2017**

**Grundriss 3. Obergeschoss Wohnung Nr. 39**



Nach Baubestimmungen Nr. 10a 2007 Prümmer 1007 Prümmer	
1007 Prümmer 1007 Prümmer 1007 Prümmer	1007 Prümmer 1007 Prümmer 1007 Prümmer
1007 Prümmer 1007 Prümmer 1007 Prümmer	
Artillerie Art. 1. 1007 Prümmer 2014/2017 14/02/17 08.11.21 Ruppert	Artillerie auf eigenem Grundbesitz Grundriss 3. Obergeschoss

### Wohnung Nr. 39

