

6 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

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

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

MHG:

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

GEG:

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

EnEV:

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

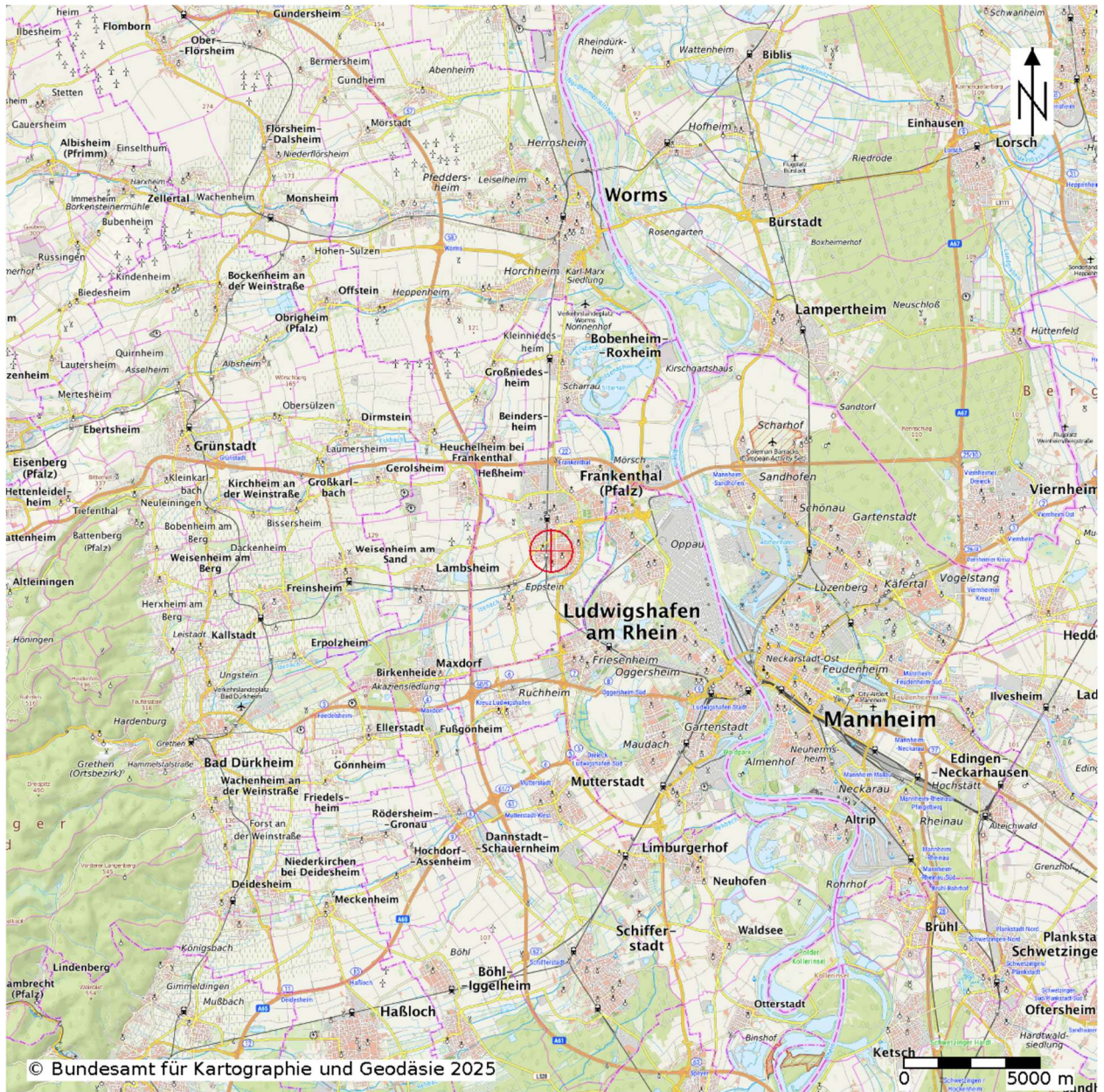
6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 4. Auflage 2002
- [4] Simon, Kleiber, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Unglaube Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Verlag Reguvis, Auflage 2021
- [6] Schmitz, Krings, Dahlbaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Landesmarktbericht Rheinland – Pfalz 2025

7 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage	1 Seite
Anlage 2:	Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage	1 Seite
Anlage 3:	Auszug des Lageplans	1 Seite
Anlage 4:	Baupläne / Teilungspläne	3 Seiten
Anlage 5:	Wohnflächenberechnung	1 Seite
Anlage 6:	Fotos	8 Seite
	Summe	15 Seiten

Anlage 1: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der großräumlichen Lage



Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
Aktualität: 14.09.2025
Maßstab: 1:250.000

Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage

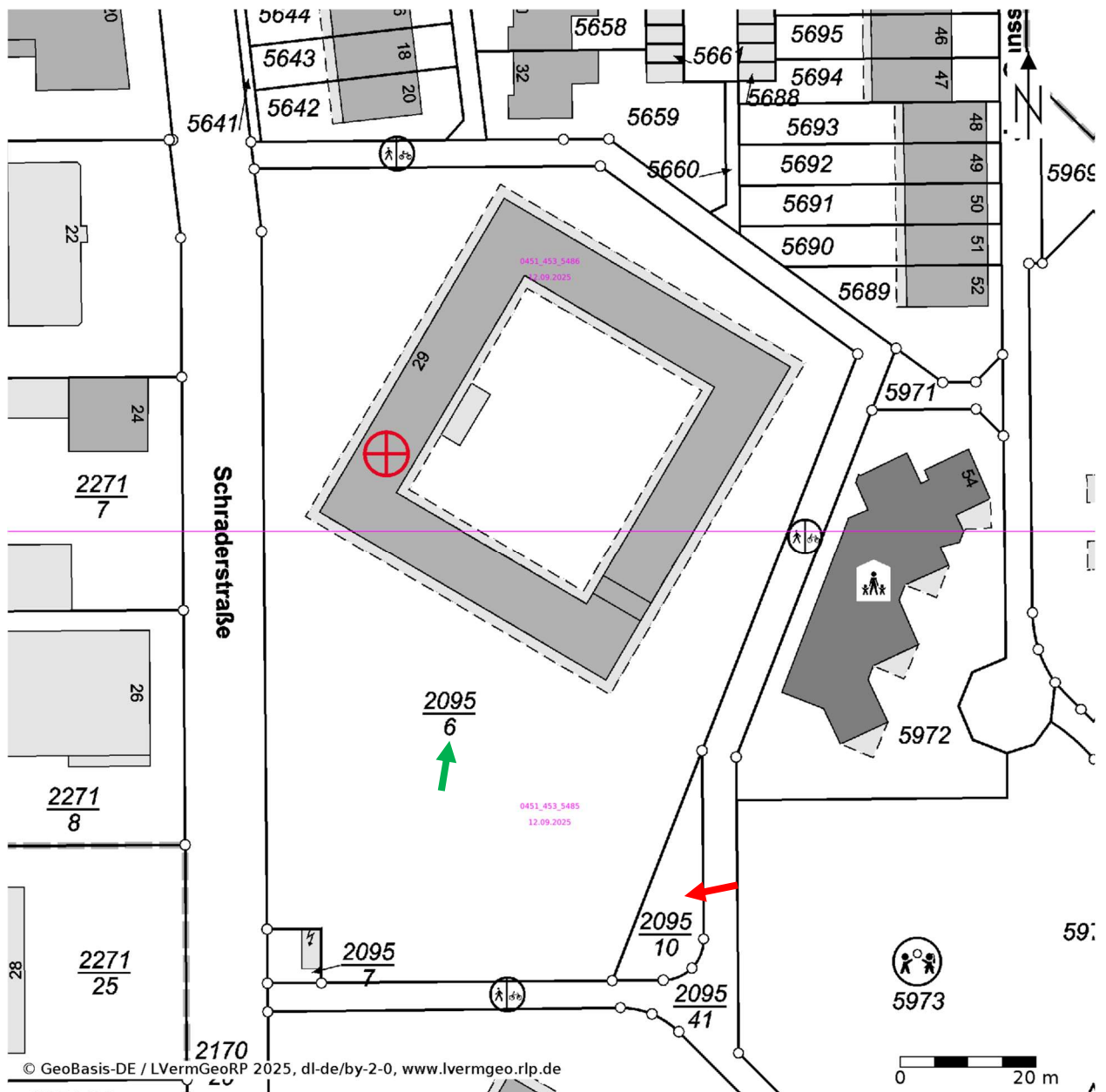


Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0
 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Datenquellen: sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf
www.bkg.bund.de
 Aktualität: 14.09.2025
 Maßstab: 1:10.000

Eigentumswohnung (Nr. 38)
 Schradenstraße 29
 67277 Frankenthal (Pfalz)

IB-Nr. 889/AG/GA/ETW/SB
 Aktenzeichen: 5 K 10/25

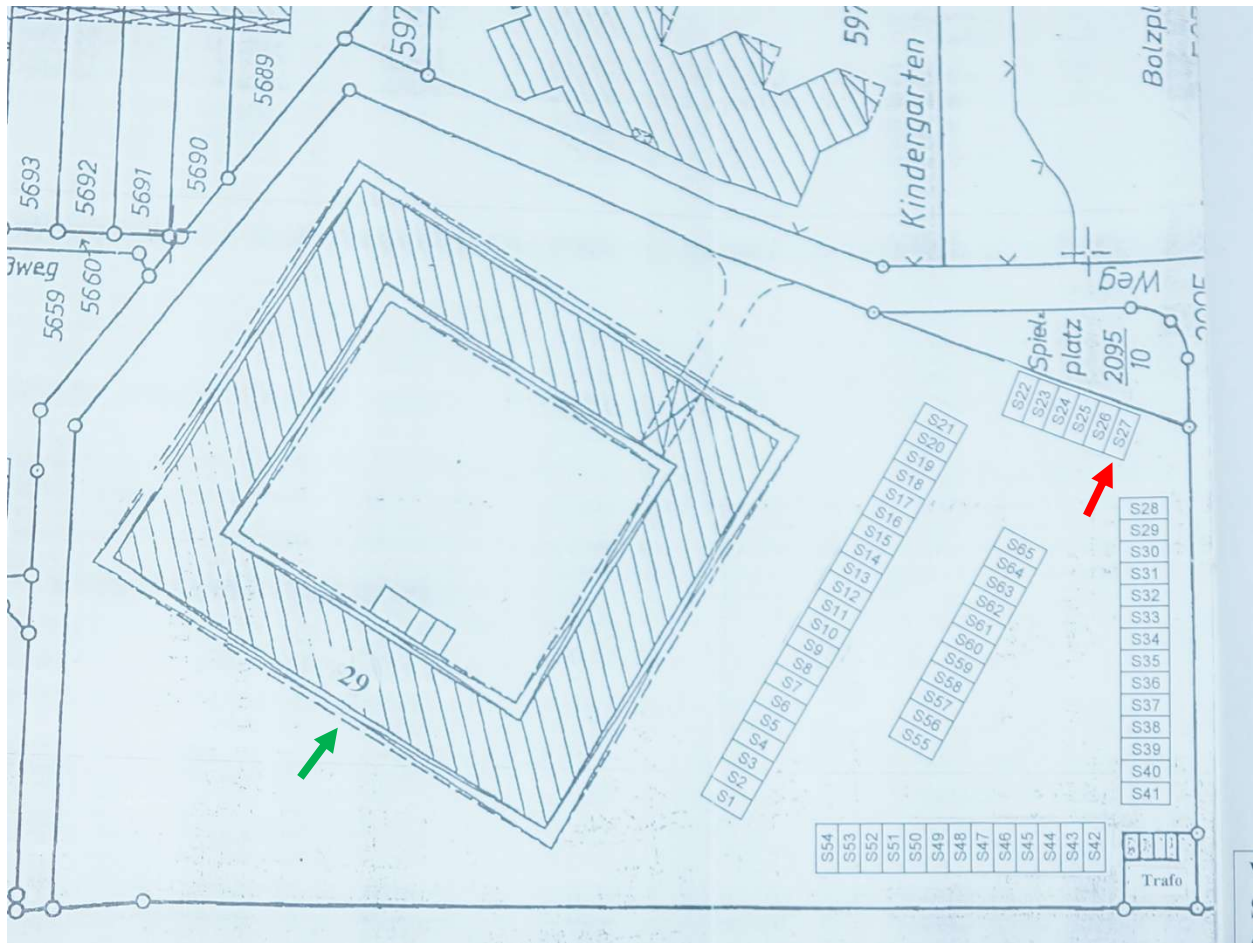
Anlage 3: Auszug des Lageplans



Quelle: WMS PremiumLiKa Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)
 Datenquelle: LVermGeoRP, www.lvermgeo.rlp.de, dl-de/by-2-0

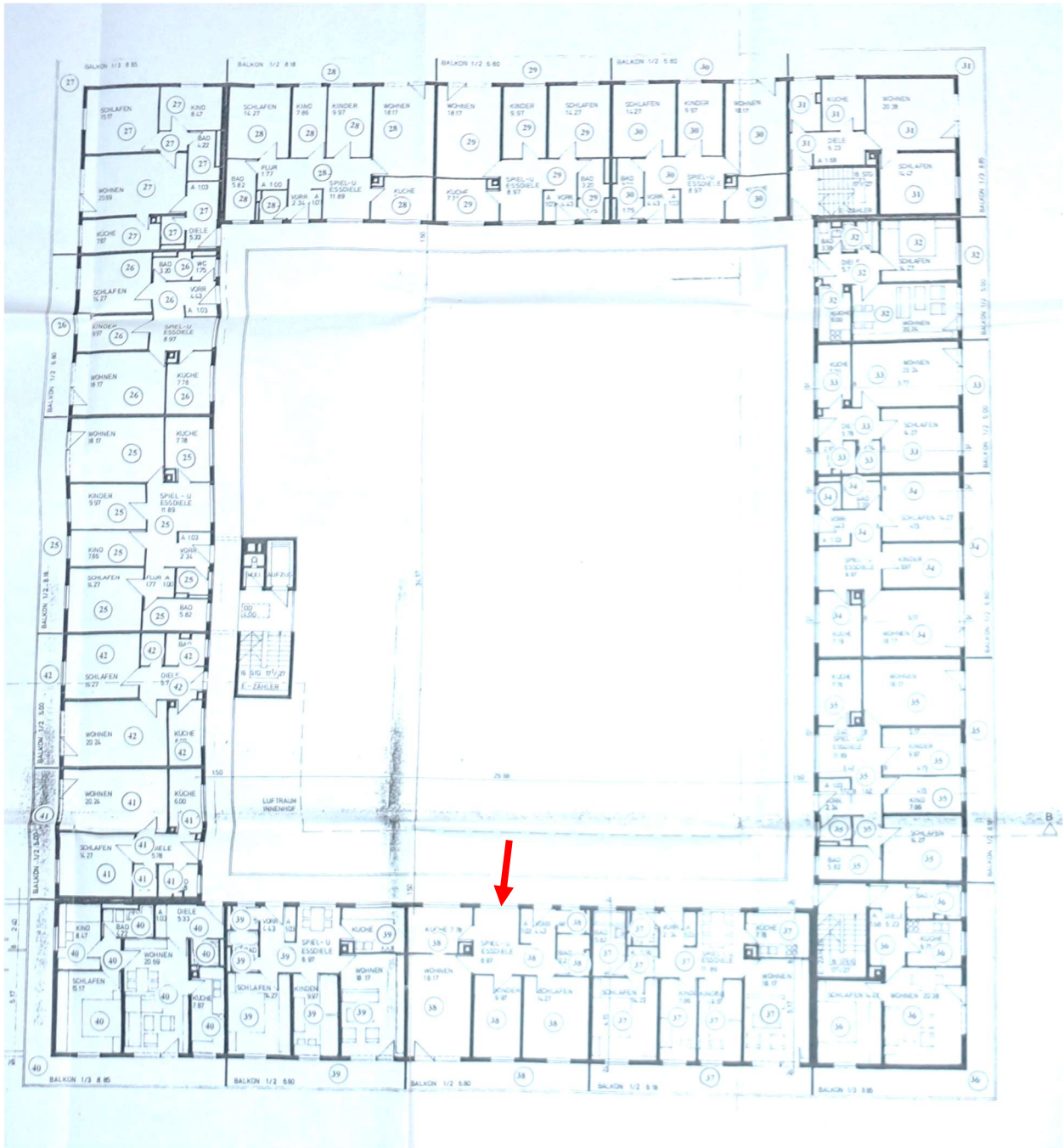
Aktualität: 14.09.2025
 Maßstab: 1:1.000

Zu bewertende Flurstücke sind mit grünem und rotem Pfeil markiert.

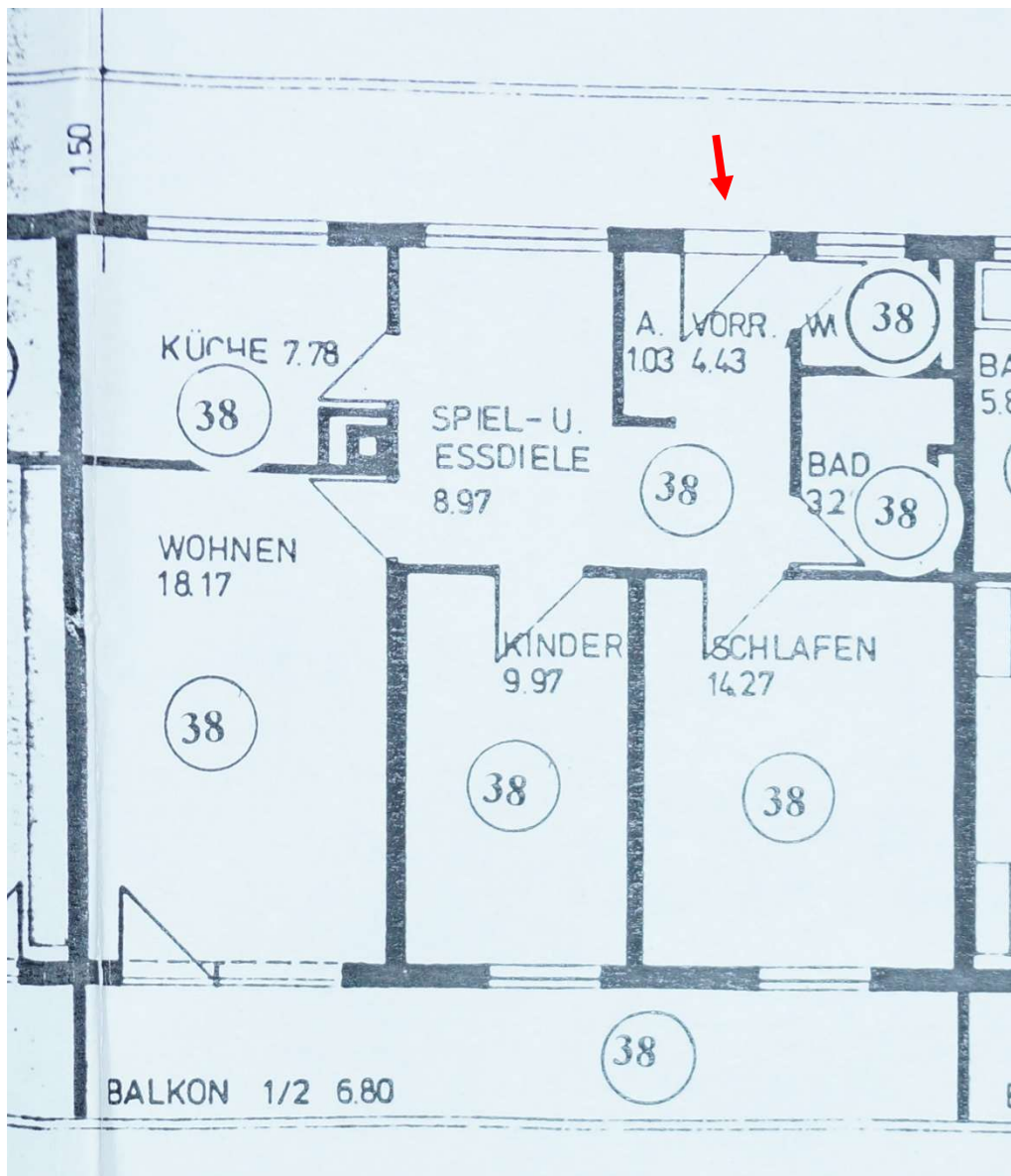
Anlage 4: Teilungspläne
Seite 1 von 3

Grüner Pfeil = Eingang des Mehrfamilienhauses
Roter Pfeil = KFZ-Stellplatz (Sondernutzungsrecht)

Anlage 4: Teilungspläne
Seite 2 von 3



Roter Pfeil = Eingang Sondereigentum Nr. 38

Anlage 4: Teilungspläne
Seite 3 von 3

Grundriss des Sondereigentums Nr. 38; Eingang siehe Pfeil

Anlage 5: Wohnflächenberechnung

Räume der Bewertungseinheit

Etage	Wohnungs- nummer	Raumnummer r	Raumbezeichnung	+/-	Faktor	Länge [m]	Breite [m]	Grund- fläche [m ²]	Wohnfläche [m ²]	Gewichtungs- faktor [k]	wohnwertabhängige Wohnfläche [m ²]	Raumsumme	Bemerkung
OG	38	1	Flur	+	1	4,33	1,00	4,33	4,33	1	4,33		aus den Teilungsplänen
OG	38	1	Flur	+	1	8,97	1,00	8,97	8,97	1	8,97		aus den Teilungsplänen
OG	38	2	Abstellraum	+	1	1,03	1,00	1,03	1,03	1	1,03		aus den Teilungsplänen
OG	38	3	WC	+	1	1,24	1,44	1,79	1,79	1	1,79		aus den Teilungsplänen
OG	38	4	Bad	+	1	3,20	1,00	3,20	3,20	1	3,20		aus den Teilungsplänen
OG	38	5	Küche	+	1	7,78	1,00	7,78	7,78	1	7,78		aus den Teilungsplänen
OG	38	6	Zimmer	+	1	18,17	1,00	18,17	18,17	1	18,17		aus den Teilungsplänen
OG	38	7	Zimmer	+	1	9,97	1,00	9,97	9,97	1	9,97		aus den Teilungsplänen
OG	38	8	Zimmer	+	1	14,27	1,00	14,27	14,27	1	14,27		aus den Teilungsplänen
OG	38	9	Loggia	+	1	6,80	1,00	6,80	6,80	1	6,80		aus den Teilungsplänen, bereits zu 1/2 berücksichtigt
Summe	1			+	1			0,00	0,00	1	0,00		
Summe			Wohnung 38						76,31		76,31		0,00

Anlage 6: Fotos

Seite 1 von 8



Bild-Nr. 1: Straßenansicht



Bild-Nr. 2: Seitenansicht

Seite 2 von 8



Bild-Nr. 3: Seitenansicht



Bild-Nr. 4: Eingang

Seite 3 von 8



Bild-Nr. 5: Eingang



Bild-Nr. 6: Briefkasten- und Klingelanlage

Seite 4 von 8



Bild-Nr. 7: Treppenhaus



Bild-Nr. 8: Fahrstuhl

Seite 5 von 8



Bild-Nr. 9: Innenhof



Bild-Nr. 10: Laubengang

Seite 6 von 8



Bild-Nr. 11: Wohnungseingang



Bild-Nr. 12: Mülltonnen an der Straße

Seite 7 von 8



Bild-Nr. 13: Mülltonnen an der Straße



Bild-Nr. 14: Kellerzugang

Seite 8 von 8



Bild-Nr. 15: Zufahrt zu den Stellplätzen



Bild-Nr. 16: Stellplatz S 27