

Amtsgericht  
Zwangsvollstreckung  
Bahnhofstraße 33

IB-Nr.: 889/AG/GA/ETW/SB  
Datum: 15.11.2025  
Ihr Aktenzeichen: 5 K 10/25  
Exemplarnummer: 3 von 3

**67277 Frankenthal**

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des  
im Wohnungsgrundbuch von Frankenthal, Nummer 14488, eingetragen mit  
107/10.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 67277 Frankenthal,  
Schraderstraße 29, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im  
Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem  
KFZ-Stellplatz Nr. S 27



Ansicht des Wohnungseigentums (zwischen den Pfeilen)

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 27.09.2025 ermittelt  
mit rd.

**159.000,00 €**

(Die Eigentumswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Aus diesem  
Grund wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 11.500 € berücksichtigt)

# Inhaltsverzeichnis

Kapitel	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>4</b>
1.1	Ersteller.....	4
1.2	Ausfertigung.....	4
1.3	Schutzbestimmungen.....	4
1.4	Durchgeführte Erhebungen .....	5
1.5	Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden .....	5
1.6	Orststermin .....	5
1.7	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	5
<b>2</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>6</b>
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	6
2.2	Angaben zum Auftraggeber .....	6
2.3	Angaben zum Auftrag .....	6
2.4	Fragen des Gerichtes.....	8
<b>3</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibungen.....</b>	<b>9</b>
3.1	Lage.....	9
3.1.1	Großräumige Lage .....	9
3.1.2	Kleinräumige Lage .....	9
3.2	Gestalt und Form des Grundstücks (Flurstück 2095/6).....	10
3.3	Gestalt und Form des Grundstücks (Flurstück 2095/10).....	10
3.4	Erschließung, Baugrund.....	10
3.5	Privatrechtliche Situation.....	11
3.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	12
3.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3.8	Wirtschaftliche Lage der Einheit .....	13
<b>4</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>14</b>
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	14
4.2	Mehrfamilienhaus .....	14
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	14
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	15
4.2.3	Gebäudekonstruktion .....	15
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	16
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	17
4.2.6	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung.....	17
4.2.7	Raumausstattung der Wohnung .....	17
4.3	Außenanlagen.....	18
4.4	Gesamteindruck.....	18

<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>19</b>
5.1	Verfahrenswahl mit Begründung .....	19
5.2	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	20
5.3	Bodenwertermittlung .....	20
5.3.1	Bodenrichtwert .....	20
5.3.2	Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks .....	20
5.3.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung .....	21
5.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 38.....	21
5.4	Ertragswertermittlung .....	22
5.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	22
5.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
5.4.3	Ertragswertberechnung .....	25
5.4.4	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung .....	26
5.5	Vergleichswertermittlung .....	28
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	28
5.5.1	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe.....	28
5.5.2	Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise .....	30
5.5.3	Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung ...	35
5.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
5.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	36
5.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse .....	36
5.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse .....	36
5.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse .....	37
5.6.5	Verkehrswert (Marktwert) .....	38
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur.....</b>	<b>39</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	39
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	40
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>40</b>

# 1 Hinweise

## 1.1 Ersteller

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

## 1.2 Ausfertigung

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

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. Anlage mit insgesamt 15 Seiten.  
Dieses Gutachten wurde mit einem Anschreiben versendet bzw. übergeben.

## 1.3 Schutzbestimmungen

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

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

## 1.4 Durchgeführte Erhebungen

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

## 1.5 Haftungsausschluss bei Baumängeln und Bauschäden

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

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

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

## 1.6 Ortstermin

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die eingeladenen Prozessbeteiligten waren am Ortstermin nicht anwesend. Die Mieter waren ebenfalls nicht vor Ort oder haben nicht geöffnet.

## 1.7 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des §194 BauGB und der Immobilienwertverordnung erstellt. Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird lastenfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht.

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr.38 bezeichnet; Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. S 27
Objektadresse:	Schraderstraße 29 67277 Frankenthal (Pfalz)
Grundbuchangaben:	Wohnungsgrundbuch von Frankenthal; Nummer 14488; lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Frankenthal; Flur ---; Flurstück 2095/6; Gemarkung Frankenthal; Flur ---; Flurstück 2095/10
Grundstücksfläche:	8.238 m <sup>2</sup> ; 220 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil:	107 / 100.000

### 2.2 Angaben zum Auftraggeber

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

### 2.3 Angaben zum Auftrag

Grund der Gutachtenerstellung:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 16.07.2025 soll zur Ermittlung des Wertes des zu versteigernden Grundbesitzes ein Sachverständiger gehört werden. Das Gutachten ist schriftlich zu erstellen.
Auftrag vom:	12.08.2025 (Datum des Auftragseingangs)
Wertermittlungsstichtag:	27.09.2025 (Tag des Ortstermins)
Qualitätsstichtag:	27.09.2025 (Tag des Ortstermins)
Ortsbesichtigung:	Datum: 27.09.2025; (10:55 h – 11:20 h) Teilnehmer: der Sachverständige
Besonderheiten:	Alle Prozessbeteiligten wurden zu dem Ortstermin eingeladen. Eine Rückmeldung der Beteiligten, ob sie am Ortstermin teilnehmen, erfolgte nicht.

Es waren an dem Ortstermin keine Prozessbeteiligten vor Ort. Die Mieter waren nicht da oder haben die Tür nicht geöffnet. Dadurch war eine Innenbesichtigung des Wohnungseigentums nicht möglich.

herangezogene Unterlagen,  
Erkundigungen, Informationen:

vom Sachverständigen:

Umgebungskarte, Stadtplan: Wurde vom SV am 14.09.2025 für das Grundstück abgerufen.

Baulastenverzeichnis: Es sind keine Baulasten bekannt. Die Information wurde vom SV digital am 28.09.2025 erfragt.

Grundbuch: Wurde dem SV mit dem Stand vom 13.06.2025 vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Teilungserklärung: Wurde vom SV persönlich am 25.09.2025 bei dem zuständigen Grundbuchamt eingesehen.

Erschließungsbeträge: Wurde vom SV am 14.09.2025 für das Grundstück beantragt. Das Antwortschreiben der Behörde wurde am 15.09.2025 erstellt.

Altlasten: Wurde vom SV am 14.09.2025 für das Grundstück beantragt. Das Antwortschreiben der Behörde wurde am 22.09.2025 erstellt.

Lageplan: Wurde vom SV am 28.09.2025 für das Grundstück abgerufen.

Flächennutzungsplan: Die Information wurde vom SV digital am 28.09.2025 eingesehen.

Bebauungspläne: Die Information wurde vom SV digital am 28.09.2025 eingesehen.

Kaufpreise: Wurden vom SV am 14.09.2025 beim Gutachterausschuss abgefragt. Die Kaufpreise wurden dem SV am 18.09.2025 zur Verfügung gestellt.

Energieausweis: Die Energieausweiswerte wurde aus einer Internetanzeige für dieses Objekt entnommen.

Teilungspläne: Wurde vom SV persönlich am 25.09.2025 bei dem zuständigen Grundbuchamt eingesehen.

Bruttorauminhalt / Wohn- und Nutzflächen: Wurde aus dem Teilungsplan der Teilungserklärung ermittelt.

Bodenrichtwert: Wurde vom SV am 28.09.2025 digital abgefragt.

Immobilienmarktbericht: Landesmarktbericht Rheinlad-Pfalz 2025 [7]

Fachliteratur: siehe Literaturverzeichnis

## 2.4 Fragen des Gerichtes

- Mieter: Nach äußerem Anschein des Wohnungseingangs und dem Balkon ist die Wohnung bewohnt.
- Gewerbebetrieb: Es wird augenscheinlich kein Gewerbe betrieben.
- Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen: Nach äußerlicher Begutachtung der Immobilie konnte am Ortstermin kein Zubehör, Maschinen und Betriebseinrichtungen festgestellt werden.
- Verdacht auf Hausschwamm: Ein solcher Verdacht ist nach augenscheinlicher eingeschränkter Begehung am Ortstermin nicht vorhanden.
- Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen: Es liegen keine baubehördlichen Beschränkungen vor.
- Altlasten: Das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich dieses Flurstückes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altlagerungen befinden können.
- Energieausweis: Der Energieausweiswerte wurde aus einer Internetanzeige für dieses Objekt entnommen. Der Verbrauchsausweis wurde im Jahr 2016 erstellt. Es wird ein Energieverbrauch des Gebäudes mit 147 kWh/(m<sup>2</sup>xa) angegeben. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis ins Jahr 2026.

### 3 Grund- und Bodenbeschreibungen

#### 3.1 Lage

##### 3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt
Ort (Einwohnerzahl):	Frankenthal (ca.47.000)
Überörtliche Anbindung / Entfernung: nächstgelegene größere Städte:	Mannheim ca. 15 km; Ludwigshafen ca. 13 km; Worms ca. 13 km
Landeshauptstadt:	Mainz ca.70 km
Bundesstraßen:	B 9 ca.2,50 km
Autobahnzufahrt:	A 6 ca. 3,0 km; A 61 ca. 6,50 km
Bahnhof:	Hauptbahnhof Frankenthal ca. 1,50 km
Flughafen:	Mannheim/Neustadt ca. 20 km; Frankfurt am Main ca. 78 km

##### 3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Am südlichen Stadtrand von Frankenthal (Pfalz) gelegen. Die Entfernung zur Innenstadt beträgt ca. 1,5 km. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergarten und Ärzte sind in fußläufiger Entfernung. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (Bus) ist fußläufig entfernt. Die Wohnanlage ist an der Grenze zu einem Mischgebiet (andere Straßenseite) mit mehreren Autohäusern, Einkaufsmarkt und Getränkemarkt.
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und in der näheren Umgebung:	offene Bauweise; zwei- bis fünfstöckige Bauweise; teilweise mit ausgebautem Dachgeschoss; überwiegend wohnbauliche Nutzung
Beeinträchtigungen:	gering durch Straßenverkehr und angrenzendes Mischgebiet; bereits im Bodenwert berücksichtigt

### 3.2 Gestalt und Form des Grundstücks (Flurstück 2095/6)

Straßenfront:	ca. 112,50 m
mittlere Tiefe:	ca. 73,00 m
Form & Höhenverlauf:	unregelmäßige Form; eben

Bemerkung: keine

### 3.3 Gestalt und Form des Grundstücks (Flurstück 2095/10)

Straßenfront:	ca. 33,50 m
mittlere Tiefe:	ca. 8,00 m
Form & Höhenverlauf:	unregelmäßige Form; eben

Bemerkung: keine

### 3.4 Erschließung, Baugrund

Straßenart:	Straße
Straßenausbau:	voll ausgebaute Fahrbahn aus Bitumen; beidseitige Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonpflaster; Parkstreifen an den Straßenseiten vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser, Kanalanschluss, Gasanschluss, Telefonanschluss, Kabelfernsehanschluss
Grenzverhältnisse:	keine Grenzbebauung; An den Straßenseiten Einfriedigung durch Hecken und Zierbäume teilweise Stahlzäune.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normaler tragfähiger Baugrund
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

### 3.5 Privatrechtliche Situation

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

lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Belassung, Betreibung und Unterhaltung eines Kanalhauptsammlers verbunden mit Betretungsrecht) für Stadt Frankenthal (Pfalz); gemäß Bewilligung vom 19.02.1976 eingetragen am 09.06.1976 und auf die für die einzelnen Miteigentumsanteile angelegten Blätter 14451 bis 14546 übertragen am 30.03.1998.

lfd. Nr. 2: gelöscht;

lfd. Nr. 3: gelöscht;

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Frankenthal (Pfalz) - Vollstreckungsgericht – 5 K 10/25); eingetragen am 13.06.2025

Bewertung der beschränkten persönlichen Dienstleistung: Der Werteeinfluss ist zu vernachlässigen. Dies liegt daran, dass die Betreibung des Sammelbehälters nicht störend ist, die städtischen Mitarbeiter selten zu dem Sammelbehälter müssen, sodass die Frequenz niedrig ist und der Sammelbehälter nicht vor dem zu bewertenden Objekt steht. Auch der Gesichtspunkt, dass in dem Bereich des Sammelbehälters die Immobilie nicht erweitert werden kann, fällt nicht ins Gewicht, da die Erweiterungsmöglichkeiten als gering (96 Parteien) zu beurteilen ist.

Aus diesen Gründen ist der anteilige Wert des Rechtes für die zu bewertende Immobilie zu vernachlässigen.

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

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

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

### 3.6 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahres, der Bauweise und den bereits durchgeführten Modernisierungen liegt hier kein Denkmalschutzverdacht vor. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass kein Denkmalschutz für die Immobilie besteht.
Altlasten:	Das angefragte Grundstück ist im Bodensystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich dieses Flurstückes mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen.
Bauplanungsrecht:	
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohngebiet W gekennzeichnet.
Festsetzung im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Bauordnungsrecht:	Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Bauzeichnung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung sowie dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlage und Nutzung vorausgesetzt.
Entwicklungszustand:	
Grundstücksqualität:	baureifes Land, gemäß § 3 ImmoWertV
Abgabenzustand:	Das Grundstück liegt an einer erstmals endgültig hergestellten Erschließungsanlage, Erschließungsbeiträge nach den Bestimmungen der §§ 123 ff. Baugesetzbuch sind dafür nicht mehr zu entrichten.  Unabhängig davon erhebt die Stadt Frankenthal (Pfalz) aufgrund der Satzung über die Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge.

### **3.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation**

Dem äußeren Anschein nach ist die Wohnung bewohnt. Die Mietvertragslaufzeit und der Mietzins konnten nicht in Erfahrung gebracht werden.

### **3.8 Wirtschaftliche Lage der Einheit**

Hierzu kann keine Aussage getroffen werden. Das aktuelle Hausgeld, die Rückstellungen und ob offenen Posten bestehen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

## 4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall bestimmen.

### 4.2 Mehrfamilienhaus

#### 4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	freistehendes fünfgeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit 96 Wohneinheiten und 27 Stellplätzen; voll unterkellert, wobei ein Bereich des Kellergeschosses als Wohnungen genutzt wird; Flachdach; Fahrstuhl; Die Anordnung der Wohnungen ist nach außen gerichtet. Die Wohnungen sind über einen Laubengang zu erreichen, der ringsherum um den Innenhof führt.
Baujahr:	1968
Modernisierung:	Um 2010 wurde die Fassade neu angelegt. Die Fenster wurden im Jahr 2016 erneuert. Der Fahrstuhl wurde 2019 modernisiert. 2023 wurde die zentrale Heizungsanlage modernisiert.
Energieeffizienz:	Der Energieausweiswert wurde aus einer Internetanzeige für dieses Objekt entnommen. Der Verbrauchsausweis wurde im Jahr 2016 erstellt. Es wird ein Energieverbrauch des Gebäudes mit 147 kWh/(m <sup>2</sup> xa) angegeben. Der Energieausweis hat eine Gültigkeit bis ins Jahr 2026.

Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Barrierefreiheit:	Ist eingeschränkt gegeben. Es existiert eine Rampe am Eingangsbereich, jedoch entspricht diese nicht der Norm für Rollstuhlfahrer oder Rollatoren. Durch den Fahrstuhl sind die einzelnen Etagen gut erreichbar. Die Wohnungseingangstüren sind nicht ausreichend breit. Nach den Bauplänen ist die Bewegungsfläche vor Türen, im Bad und WC nicht ausreichend gegeben.
Außenansicht:	
Außenansicht:	Keller – 4. OG = verputzt mit Anstrich
Innenansicht:	Keller – 4. OG = verputzt mit Anstrich

## 4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:	Kellerabstellräume; diverse Anschlussräume; Heizungsraum; diverse Wohnungen
EG – 4. OG:	mehrere Wohnungen mit unterschiedlicher Wohnfläche; zu den Wohnungen gehört jeweils ein Abstellraum im KG und jeweils ein Balkon

## 4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Stahlbetonskelettbau
Fundamente:	Streifenfundament
Wände:	
Außenwände:	Keller: Beton; ab EG: Mauerwerk
Innenwände:	Stahlbeton
Decken:	
KG-DG:	Stahlbetondecke
Treppen:	
Kellertreppe:	Stahlbeton Fertigteile; Stahlgeländer
Etagentreppen:	Stahlbeton Fertigteile; Stahlgeländer

Keller:	Die Kellerräume konnten nicht besichtigt werden. Die Angaben beruhen auf Erfahrungen des Sachverständigen.
Bodenbeläge:	Betonestrich mit Anstrich
Kellerinnenwände:	Mauerwerk mit Anstrich
Fenster:	Stahlfenster mit Einfachverglasung
Türen:	Stahltüre
Dach:	konnte <b>nicht</b> besichtigt werden
Dachkonstruktion:	Stahlbeton
Dachform:	Flachdach
Dacheindeckung:	Warmdach; unterstellt wird Folie mit Kiesschüttung und Dämmung
Dachrinnen und Regenfallrohre:	Zinkblech
Hauseingangsbereich:	
Gebäudeeingangstür:	Aluminiumtür mit Glasausschnittelementen; seitlich feststehender Aluminiumrahmen mit Glasausschnitt, der bei Bedarf geöffnet werden kann.
Bodenbelag:	Werkstein
Wandbekleidung:	Putz mit Anstrich

#### 4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallation:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das örtliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallation:	Ableitung in das kommunale Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache – mittlere Ausstattung
Heizung:	Gaszentralheizung
Warmwasserversorgung:	über Heizung
Fernsehinstallation:	Kabelfernsehanschluss

#### 4.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Balkon; Terrasse
Besondere Einrichtungen:	Fahrstuhl
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel des Gebäudes:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderung:	keine

Allgemeinbeurteilung: Das Gebäude befindet sich in einem normalen Zustand.

#### 4.2.6 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum liegt im 1. OG.
Wohnfläche / Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt insgesamt 76,31 m <sup>2</sup> . Die Wohnfläche wurde anhand der Teilungsplänen ermittelt.

#### 4.2.7 Raumausstattung der Wohnung

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Raumausstattung beruht auf Erfahrungen des Sachverständigen und wurde in den Bewertungen zugrunde gelegt.

Bodenbelag:	Räume: Laminat
	Sanitäre Räume: Fliesen
	Küche: Fliesen
Wandbekleidung:	Räume: Raufasertapete mit Anstrich; Fliesen im Arbeitsbereich in der Küche
	Sanitäre Räume: Bad: Fliesen ca. 1,60 m, sonst Raufasertapete mit Anstrich WC: Fliesen im Waschbeckenbereich
Deckenbekleidung:	Raufasertapete und Anstrich
Fenster:	Fenster: Isolierverglaste Holz bzw. Kunststofffenster
	Rollläden: Kunststoff
	Fensterbank innen: Granit
	Fensterbank außen: Aluminium

Türen:	Wohnungstür: Holztür
	Zimmertüren: Holzwerkstoff mit Stahlrahmen
Sanitäre Installation:	Bad: Waschbecken mit Eingriffarmatur und Spiegel; Badewanne mit Eingriffarmatur; Waschmaschinenanschluss
	WC: Wand-WC mit Spülkasten; Waschbecken mit Eingriffarmatur und Spiegel
Balkon	Zugang über Wohnzimmer; Beton ohne Anstrich; Brüstung aus Betonelementen mit Anstrich
	Grundrissgestaltung: zweckmäßig
Kellerraum:	kleiner Kellerraum mit Holzlatten abgetrennt;
Bemerkung:	Küchenausstattung: falls vorhanden, nicht in der Wertermittlung enthalten;
	Besondere Einrichtungen: keine
Bauschäden & Baumängel der Räume:	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderung:	Wegen fehlender Innenbesichtigung wird ein Sicherheitsabschlag in Höhe von $76,31 \times 150 \text{ €/m}^2\text{WF} = \text{rd. } 11.500 \text{ €}$ angesetzt.
Allgemeinbeurteilung:	keine Aussage möglich

### 4.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigungen, Gartenanlage mit Innenhof und Pflanzen, Einfriedigungen der Mülltonnen, Fahrradständer vor dem Haus und Befestigungen der Stellplatzflächen.

### 4.4 Gesamteindruck

Die Immobilie liegt im südlichen Teil von Frankenthal gegenüber einem Mischgebiet. In der Nachbarschaft befinden sich Einfamilienhäuser sowie das baugleiche Mehrfamilienhaus. Die Immobilie wurde 1968 errichtet und in den 90er Jahren in ein Wohnungseigentum umgewandelt. In dem Gebäude gibt es 96 Wohneinheiten. Auf dem Grundstück beziehungsweise auf dem zugehörigen kleinen Grundstück sind 27 KFZ-Stellplätze, die per Sondernutzungsrecht einigen Wohnungen zugeordnet wurde.

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Aus diesem Grund wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 11.500 € angesetzt.

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts

Nachfolgend wird der Verkehrswert (Marktwert) eingetragen mit 107/10.000 Miteigentumsanteilen am Grundstück in 67277 Frankenthal, Schraderstraße 29, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. S 27.

### 5.1 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von Zweitverkäufen von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die Wert (und Preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV21). Unterstützend oder auch 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 diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Aus dem Bewertungsgrundstück und dem baugleichen Nachbargrundstück sind Vergleichskaufpreise von den Gutachterausschüssen zu erhalten und somit kann das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Es wird vorrangig der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren bestimmt. Es sind die erzielbare Marktmiete, der Liegenschaftszinssatz und auch die Restnutzungsdauer gut bestimmbar.

Als stützendes Verfahren wird das Ertragswertverfahren angewendet.

## 5.2 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück (RE).

## 5.3 Bodenwertermittlung

Beide Grundstücke (Flur 2095/6 und 2095/10) bilden eine wirtschaftliche Einheit. Es wird der Bodenwert sowie der nach MEA anteilige Bodenwert zuerst aus beiden Grundstücken ermittelt. Danach wird der Bodenwert für beide Grundstücke über die Flächenverhältnisse einzeln ausgewiesen.

### 5.3.1 Bodenrichtwert

Zum Stichtag 01.01.2024 beträgt der Bodenrichtwert für das Bewertungsgrundstück 490 €/m<sup>2</sup>. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

### 5.3.2 Bodenwertberechnung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2025 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	490,00 €/m <sup>2</sup>	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.09.2025	× 1,04	B 01
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	durchschnittl.	durchschnittl.	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	509,60 €/m <sup>2</sup>
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	8.458	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
angepasster beitragsfreier relativer Bodenrichtwert			=	509,60 €/m <sup>2</sup>
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge			-	0,00 €/m <sup>2</sup>
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	509,60 €/m <sup>2</sup>
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
beitragsfreier relativer Bodenwert			=	509,60 €/m <sup>2</sup>
Fläche			×	8.458 m <sup>2</sup>
beitragsfreier Bodenwert			=	4.310.196,80 € rd. 4.300.000,00 €

Der abgabenfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2025 insgesamt **4.300.000,00 €**.

### 5.3.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Bodenwertberechnung

B 01 Stichtagsanpassung:

Der Bodenrichtwert ist mit dem Stichtag 01.01.2024 definiert. Die zeitliche Anpassung erfolgt anhand den in [7] veröffentlichten Indexreihen. Wobei die Indexreihen vor 2023 mit Steigerungen von um bzw. über 10 % nicht den heutigen Preissteigerungen entsprechen und deshalb nicht berücksichtigt werden. Es wird eine zeitliche Anpassung von 4 % gesetzt.

### 5.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Sondereigentums Nr. 38

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 107/10.000 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE). Deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>	
Gesamtbodenwert	4.310.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	4.300.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 107 / 10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	46.117,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 46.117,00 € <b>rd. 46.100,00 €</b>

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2025 46.100,00 €.

Aufgeteilt auf die einzelnen Grundstücke ergibt sich für das Grundstück mit dem Flurstück 2095/6 einen Bodenwert von 44.869 € und für das Flurstück 2095/10 einen anteiligen Bodenwert von 1.231 €.

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.4.2 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen) 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

### 5.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit Nutzung/Lage	Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienwohnhaus)	Wohnung Nr. 38	76,31	1,00	9,55	728,76	8.745,12
	Stellplatz S 27			35,00	35,00	420,00
Summe		76,31	1,00		763,76	9.165,12

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.165,12 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.925,29 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 7.239,83 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,75 % von 46.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.267,75 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 5.972,08 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,681
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 123.508,59 €
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 46.100,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 169.608,59 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	- 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 169.608,59 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 11.500,00 €
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	= 158.108,59 €
	<b>rd. 158.000,00 €</b>

## 5.4.4 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Ertragswertberechnung

### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

### Rohrertrag

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

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

Nach Informationen, Recherchen und Beobachtungen auf dem Immobilienmarkt werden für Wohnungen in der zu bewertenden Größe in dieser Lage zwischen 8,75 bis 11,00 € gezahlt. Aufgrund der Lage gegenüber einem Mischgebiet und der hohen Anzahl von Wohneinheiten, orientiert sich der angesetzte Mietzins am unteren Mittelwert. Es wird als marktübliche Miete 9,55 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Für den Stellplatz wird ein Mietzins in Höhe von 35 €/Monat angesetzt.

### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (vorrangig insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, tlw. auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Die Bewirtschaftungskosten werden in dem Modell des Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

- für die Mieteinheit Nr. 38:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	14,00	1.068,34
Mietausfallwagnis	3,00	----	262,35
Summe			1.759,69 (ca. 20 % des Rohertrags)

- für die Mieteinheit Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	47,00
Instandhaltungskosten	----	106,00	106,00
Mietausfallwagnis	3,00	----	12,60
Summe			165,60 (ca. 39 % des Rohertrags)

## Liegenschaftszins LZ §14 Absatz 2 ImmoWertV

Der zuständige Gutachterausschuss veröffentlicht für die zu bewertende Objektart Liegenschaftszinssätze. Der Liegenschaftszinssatz wird für Frankenthal (Pfalz) aus [7] mit der Schätzfunktion ermittelt. Anhand der Schätzfunktion wird ein Liegenschaftszinssatz für das Wohnungseigentum von 2,53 % ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz wird für 8 Wohneinheiten angegeben. Bei dem Bewertungsobjekt handelt sich um ein Mehrfamilienhaus mit 96 Einheiten. Aus diesem Grund wird ein Zuschlag von 0,25%- Punkten vorgenommen.

Das Objekt ist vermietet, dies müsste in dem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt werden. Da zu dem Mietverhältnis keine Informationen (Mietdauer, Kündigungsfrist, Mieterhöhungen usw.) vorliegen, wird auf diese Anpassung verzichtet.

Der Liegenschaftszinssatz wird aus Sachverständiger Sicht mit 2,75 % für die zu bewertende Wohneinheit in einem Mehrfamilienwohnhaus mit 96 Wohneinheiten angesetzt.

## Gesamtnutzungsdauer

Die übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung des Liegenschaftszinssatzes unterstellten Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Dies wird in dem Grundstücksmarktbericht veröffentlicht.

## 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.

Es wird die Restnutzungsdauer auf 31 Jahre geschätzt.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt. Es sind keine besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale vorhanden.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-11.500,00 €
• fehlende Innenbesichtigung	-11.500,00 €
Summe	-11.500,00 €

## 5.5 Vergleichswertermittlung

### 5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

### 5.5.1 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

#### Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

#### Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m<sup>2</sup> WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

**Erfahrungswert**

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbarem Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen“ der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

**Zu-/Abschläge**

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

**Marktanpassung**

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV21 zu berücksichtigen.

## 5.5.2 Vergleichswertberechnung auf Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

Nachfolgend wird der vorläufige Vergleichswert des zu bewertenden Wohneigentums Sondereigentum Nr. 38 als gewichtetes Mittel aus den zuvor an dem Wertermittlungstichtag und die wertbeeinflussenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichskaufpreisen bestimmt.

Die Vergleichskaufpreise sind die schriftliche Auskunft des Gutachterausschusses vom 14.09.2025. Die Vergleichskaufpreise stammen aus dem Bewertungsobjekt sowie dem baugleichen Nachbarobjekt.

Im Verkaufsfall 8 wurden 30.000 € für die Stellplätze abgezogen. Dies ist nicht korrekt. Die 30.000 € setzen sich aus 2 Stellplätzen à 6.000 € und einer Vertragssondereinbarung in Höhe von 18.000 € zusammen.

		BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis	[€]		155.000	70.000	110.000	310.000
Garage/Stellplatz	[€]	ja	6.000	6.000	6.000	0
Stellplatzbereinigter VKP			149.000	64.000	104.000	310.000
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	76,31	78,0	78,0	78,0	93,0
bereinigter rel. VKP	[€/m <sup>2</sup> ]		1.910,26	820,51	1.333,33	3.333,33
Kaufpreisstichtag / BWT		27.09.2025	22.12.2023	30.10.2023	13.03.2024	20.02.2024
zeitliche Anpassung		238	256,00	256,00	231,00	231,00
bereinigter VKP am BWT	[€/m <sup>2</sup> ]		1.775,94	762,82	1.373,74	3.434,34
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Wohnraumgrößen	[m <sup>2</sup> ]	76,31	78,00	78,00	78,00	93,00
Anpassung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
Wert			1.775,94	762,82	1.373,74	3.367,00
Geschoss		1. OG	3. OG	3. OG	1. OG	4. OG
Anpassung		1	1,03	1,03	1,00	1,04
Wert			1.724,22	740,60	1.373,74	3.237,50
Ausstattungsstandard		nicht besichtigt	---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Angepasster rel. VKP</b>	<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>1.724,22</b>	<b>740,60</b>	<b>1.373,74</b>	<b>3.237,50</b>
Gewichtung			4,00	4,00	6,00	6,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m <sup>2</sup> ]		6.896,86	2.962,41	8.242,42	19.425,02

		BWO	Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8*
Vergleichskaufpreis [€]			115.000	240.000	110.000	235.000
Garage/Stellplatz [€]		ja	6.000	0	6.000	30.000
Stellplatzbereinigter VKP			109.000	240.000	104.000	205.000
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		76,31	78	93	77	78
bereinigter rel. VKP [€/m <sup>2</sup> ]			1.397,44	2.580,65	1.350,65	2.628,21
Kaufpreisstichtag / BWT		27.09.2025	23.04.2024	09.09.2024	23.09.2024	06.08.2024
zeitliche Anpassung			231,00	231,00	231,00	231,00
bereinigter VKP am BWT [€/m <sup>2</sup> ]			1.439,78	2.658,85	1.391,58	2.707,85
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Wohnraumgrößen [m <sup>2</sup> ]		76,31	78,00	93,00	77,00	78,00
Anpassung		1,00	1,00	1,02	1,00	1,00
Wert			1.439,78	2.606,71	1.391,58	2.707,85
Geschoss		1. OG	3. OG	1. OG	3. OG	1. OG
Anpassung		1	1,03	1,00	1,03	1,00
Wert			1.397,85	2.606,71	1.351,05	2.707,85
Ausstattungsstandard		nicht besichtigt	---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Angepasster rel. VKP [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>1.397,85</b>	<b>2.606,71</b>	<b>1.351,05</b>	<b>2.707,85</b>
Gewichtung			6,00	6,00	9,00	8,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m <sup>2</sup> ]			8.387,08	15.640,27	12.159,42	21.662,78

		BWO	Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis [€]			250.000	110.000	0	0
Garage/Stellplatz [€]		ja	6.000	6.000	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			244.000	104.000	0	0
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]		76,31	77	64	0	0
bereinigter rel. VKP [€/m <sup>2</sup> ]			3.168,83	1.625,00	0,00	0,00
Kaufpreisstichtag / BWT		27.09.2025	28.10.2024	10.04.2025	---	---
zeitliche Anpassung			231,00	240,00	0,00	0,00
bereinigter VKP am BWT [€/m <sup>2</sup> ]			3.264,86	1.625,00	0,00	0,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	---	---
Anpassung			1,00	1,00	0,00	0,00
Wohnraumgrößen [m <sup>2</sup> ]		76,31	77	64	0	0
Anpassung		1,00	1,00	0,99	0,00	0,00
Wert			3.264,86	1.641,41	0,00	0,00
Geschoss		2. OG	3. OG	2. OG	---	---
Anpassung		1	1,03	1,02	0,00	0,00
Wert			3.169,76	1.613,98	0,00	
Ausstattungsstandard		nicht besichtigt	---	---		
Anpassung		1	0,98	1,00	0,00	0,00
<b>Angepasster rel. VKP [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>3.234,45</b>	<b>1.613,98</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Gewichtung			9,00	8,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m <sup>2</sup> ]			29.110,07	12.911,81	0,00	0,00

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

Summe aller gewichteten angepassten VKP		137.398,16	[€/m <sup>2</sup> WF]
Summe der Gewichte	/	66	
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	=	2.081,79	[€/m <sup>2</sup> ]
	<b>rd.</b>	<b>2.080,00</b>	<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>

Für die Ermittlung der Ausreißer wird eine Grenze von +/- 30 % um den relativen Vergleichspreis angesetzt. Durch die angesetzten Grenzen ergibt sich eine Obergrenze von 2.666,69 €/m<sup>2</sup>WF und eine Untergrenze von 1.435,91 €/m<sup>2</sup>WF. Auf diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten ist der Verkaufsfall 2, 3, 4, 5, 7 und 9 als Ausreißer zu identifizieren. Die Verkaufsfälle werden aus der Bewertung ausgeschlossen und ein neuer gemittelter Vergleichswert ermittelt.

		BWO	Verkaufsfall 1	Verkaufsfall 2	Verkaufsfall 3	Verkaufsfall 4
Vergleichskaufpreis	[€]		155.000	70.000	110.000	310.000
Garage/Stellplatz	[€]	ja	6.000	6.000	6.000	0
Stellplatzbereinigter VKP			149.000	64.000	104.000	310.000
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	76,31	78,0	78,0	78,0	93,0
bereinigter rel. VKP	[€/m <sup>2</sup> ]		1.910,26	820,51	1.333,33	3.333,33
Kaufpreisstichtag / BWT		27.09.2025	22.12.2023	30.10.2023	13.03.2024	20.02.2024
zeitliche Anpassung		235	256,00	256,00	231,00	231,00
bereinigter VKP am BWT	[€/m <sup>2</sup> ]		1.753,56	753,21	1.356,42	3.391,05
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Wohnraumgrößen	[m <sup>2</sup> ]	76,31	78,00	78,00	78,00	93,00
Anpassung		1,00	1,00	1,00	1,00	1,02
Wert			1.753,56	753,21	1.356,42	3.324,56
Geschoss		1. OG	3. OG	3. OG	1. OG	4. OG
Anpassung		1	1,03	1,03	1,00	1,04
Wert			1.702,48	731,27	1.356,42	3.196,69
Ausstattungsstandard		nicht besichtigt	---	---	---	---
Anpassung		1	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Angepasster rel. VKP</b>	<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>1.702,48</b>	<b>731,27</b>	<b>1.356,42</b>	<b>3.196,69</b>
Gewichtung			4,00	4,00	6,00	6,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m <sup>2</sup> ]		6.809,93	2.925,07	8.138,53	19.180,17
Verwertbarkeit der Daten			ja	nein	nein	nein
<b>Angepasster rel. VKP</b>	<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>1.702,48</b>	<b>731,27</b>	<b>1.356,42</b>	<b>3.196,69</b>
Gewichtung			4,00	0,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m <sup>2</sup> ]		6.809,93	0,00	0,00	0,00

		BWO	Verkaufsfall 5	Verkaufsfall 6	Verkaufsfall 7	Verkaufsfall 8*
Vergleichskaufpreis [€]			115.000	240.000	110.000	235.000
Garage/Stellplatz [€]	ja		6.000	0	6.000	30.000
Stellplatzbereinigter VKP			109.000	240.000	104.000	205.000
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	76,31		78	93	77	78
bereinigter rel. VKP [€/m <sup>2</sup> ]			1.397,44	2.580,65	1.350,65	2.628,21
Kaufpreisstichtag / BWT	27.09.2025		23.04.2024	09.09.2024	23.09.2024	06.08.2024
zeitliche Anpassung			231,00	231,00	231,00	231,00
bereinigter VKP am BWT [€/m <sup>2</sup> ]			1.421,63	2.625,33	1.374,04	2.673,72
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	wie BWO	wie BWO
Anpassung			1,00	1,00	1,00	1,00
Wohnraumgrößen [m <sup>2</sup> ]	76,31		78,00	93,00	77,00	78,00
Anpassung	1,00		1,00	1,02	1,00	1,00
Wert			1.421,63	2.573,85	1.374,04	2.673,72
Geschoss	1. OG		3. OG	1. OG	3. OG	1. OG
Anpassung	1		1,03	1,00	1,03	1,00
Wert			1.380,23	2.573,85	1.334,02	2.673,72
Ausstattungsstandard	nicht besichtigt		---	---	---	---
Anpassung	1		1,00	1,00	1,00	1,00
<b>Angepasster rel. VKP [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>1.380,23</b>	<b>2.573,85</b>	<b>1.334,02</b>	<b>2.673,72</b>
Gewichtung			6,00	6,00	9,00	8,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m <sup>2</sup> ]			8.281,36	15.443,13	12.006,15	21.389,72
Verwertbarkeit der Daten			nein	ja	nein	ja
<b>Angepasster rel. VKP [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>1.380,23</b>	<b>2.573,85</b>	<b>1.334,02</b>	<b>2.673,72</b>
Gewichtung			0,00	6,00	0,00	8,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung [€/m <sup>2</sup> ]			0,00	15.443,13	0,00	21.389,72

		BWO	Verkaufsfall 9	Verkaufsfall 10	Verkaufsfall 11	Verkaufsfall 12
Vergleichskaufpreis	[€]		250.000	110.000	0	0
Garage/Stellplatz	[€]	ja	6.000	6.000	0	0
Stellplatzbereinigter VKP			244.000	104.000	0	0
Wohnfläche	[m <sup>2</sup> ]	76,31	77	64	0	0
bereinigter rel. VKP	[€/m <sup>2</sup> ]		3.168,83	1.625,00	0,00	0,00
Kaufpreisstichtag / BWT		27.09.2025	28.10.2024	10.04.2025	---	---
zeitliche Anpassung			231,00	235,00	0,00	0,00
bereinigter VKP am BWT	[€/m <sup>2</sup> ]		3.223,70	1.625,00	0,00	0,00
Lage innerörtlich BRW			wie BWO	wie BWO	---	---
Anpassung			1,00	1,00	0,00	0,00
Wohnraumgrößen	[m <sup>2</sup> ]	76,31	77	64	0	0
Anpassung		1,00	1,00	0,98	0,00	0,00
Wert			3.223,70	1.658,16	0,00	0,00
Geschoss		2. OG	3. OG	2. OG	---	---
Anpassung		1	1,03	1,02	0,00	0,00
Wert			3.129,81	1.630,45	0,00	0,00
Ausstattungsstandard		nicht besichtigt	---	---		
Anpassung		1	1,00	1,00	0,00	0,00
<b>Angepasster rel. VKP</b>	<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>3.129,81</b>	<b>1.630,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Gewichtung			9,00	8,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m <sup>2</sup> ]		28.168,28	13.043,57	0,00	0,00
Verwertbarkeit der Daten			nein	ja	---	---
<b>Angepasster rel. VKP</b>	<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>3.129,81</b>	<b>1.630,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>
Gewichtung			0,00	8,00	0,00	0,00
Angepasster rel. VKP x Gewichtung	[€/m <sup>2</sup> ]		0,00	13.043,57	0,00	0,00

Für die Ermittlung der Ausreißer wird eine Grenze von +/- 30 % um den relativen Vergleichspreis angesetzt. Durch die angesetzten Grenzen ergibt sich eine Obergrenze von 2.834,31 €/m<sup>2</sup>WF und eine Untergrenze von 1.526,17 €/m<sup>2</sup>WF. Aus diesen vorläufigen gemittelten relativen Vergleichswerten wurden keine weiteren Ausreißer zu identifizieren.

Summe aller gewichteten angepassten VKP		56.656,34	[€/m <sup>3</sup> ]
Summe der Gewichte	/	26	
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	=	2.180,24	[€/m <sup>2</sup> ]
	rd.	<b>2.180,00</b>	<b>[€/m<sup>2</sup>]</b>

Somit errechnet sich der Vergleichswert wie folgt:

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>			
vorläufiger gewichteter gemittelter relativer Vergleichswert		2.180,00	€/m <sup>2</sup>
Wohnfläche	x	76,31	m <sup>2</sup>
vorläufiger Vergleichswert	=	166.355,80	€
Zu-/ Abschläge absolut	+/-	6.000,00	€
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	172.355,80	€
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00	€
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums	=	172.355,80	€
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	-11.500,00	€
<b>Vergleichswert des Wohnungseigentums</b>	=	160.855,80	€
	<b>rd.</b>	<b>161.000,00</b>	<b>€</b>

Der **Vergleichswert** des Sondereigentums Nr. 38 mit dem Sondernutzungsrecht des KFZ-Stellplatzes S 27 wurde geschätzt auf 161.000,00 €.

### 5.5.3 Erläuterungen der Begriffe und Wertansätze in der Vergleichswertberechnung

#### Garage / Stellplatz

Einige Kaufpreise haben ein Sondernutzungsrecht an KFZ-Stellplätzen. Die Sondernutzungsrechte werden in Höhe der Vergleichspreise des Gutachterausschusses berücksichtigt. Der Gutachterausschuss setzt hierfür einen Vergleichspreis in Höhe von 6.000 €/Stellplatz an.

#### Zeitliche Anpassung

Es wurden die Kaufpreise aus dem Jahr 2023, 2024 und 2025 zur Verfügung gestellt. Die zeitliche Anpassung erfolgt mit den in [7] veroeffentlichten Indexreihen für Wohnungseigentum.

#### Lage innerörtliche Lageanpassung

Alle Verkaufspreise stammen aus dem Objekt oder dem baugleichen Nachbarobjekt. Somit wurde keine innerörtliche Lageanpassung vorgenommen.

#### Ausstattung

Zu den Kaufpreisen wurden keine Ausstattungsmerkmale mitgeliefert. Die zu bewertende Immobilie (Wohnung) konnte nicht besichtigt werden. Dadurch wird keine Anpassung vorgenommen.

#### Gewichtung

Die unterschiedlichen Vergleichskaufpreise stimmen naturgemäß nicht mit dem Bewertungsobjekt voll überein. Die Kaufpreise stammen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025. Es werden die Kaufpreise aus den Jahren unterschiedlich gewichtet.

## Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-11.500,00 €
• fehlende Innenbesichtigung	-11.500,00 €
Summe	-11.500,00 €

## 5.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 5.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

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

### 5.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

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

### 5.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

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

rd. **158.000 €**,  
rd. **161.000 €** ermittelt.

## 5.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- 10 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten
- geeigneten Umrechnungskoeffizienten

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,540 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,40 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $0,40 (a) \times 0,90 (b) = 0,360$  und das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,540**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [  $161.000,00 \text{ €} \times 0,360 + 158.000,00 \text{ €} \times 0,540$ ]  $\div 0,900 = \text{rd. } 159.000,00 \text{ €}$ .

### 5.6.5 Verkehrswert (Marktwert)

Der **Verkehrswert** für den 107/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67227 Frankenthal, Schraderstr. 29 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 38 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz Nr. S 27

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Frankenthal	1488	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Frankenthal	---	2095/6
Frankenthal	---	2095/10

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.09.2025 mit rd.

**159.000,00 €**

(in Worten: einhundertneunundfünfzigtausend Euro)

Wegen fehlender Innenbesichtigung wurde ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 11.5000 € angesetzt.

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.

Viernheim, 15.11.2025

---

Stephan Beikert

## 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)

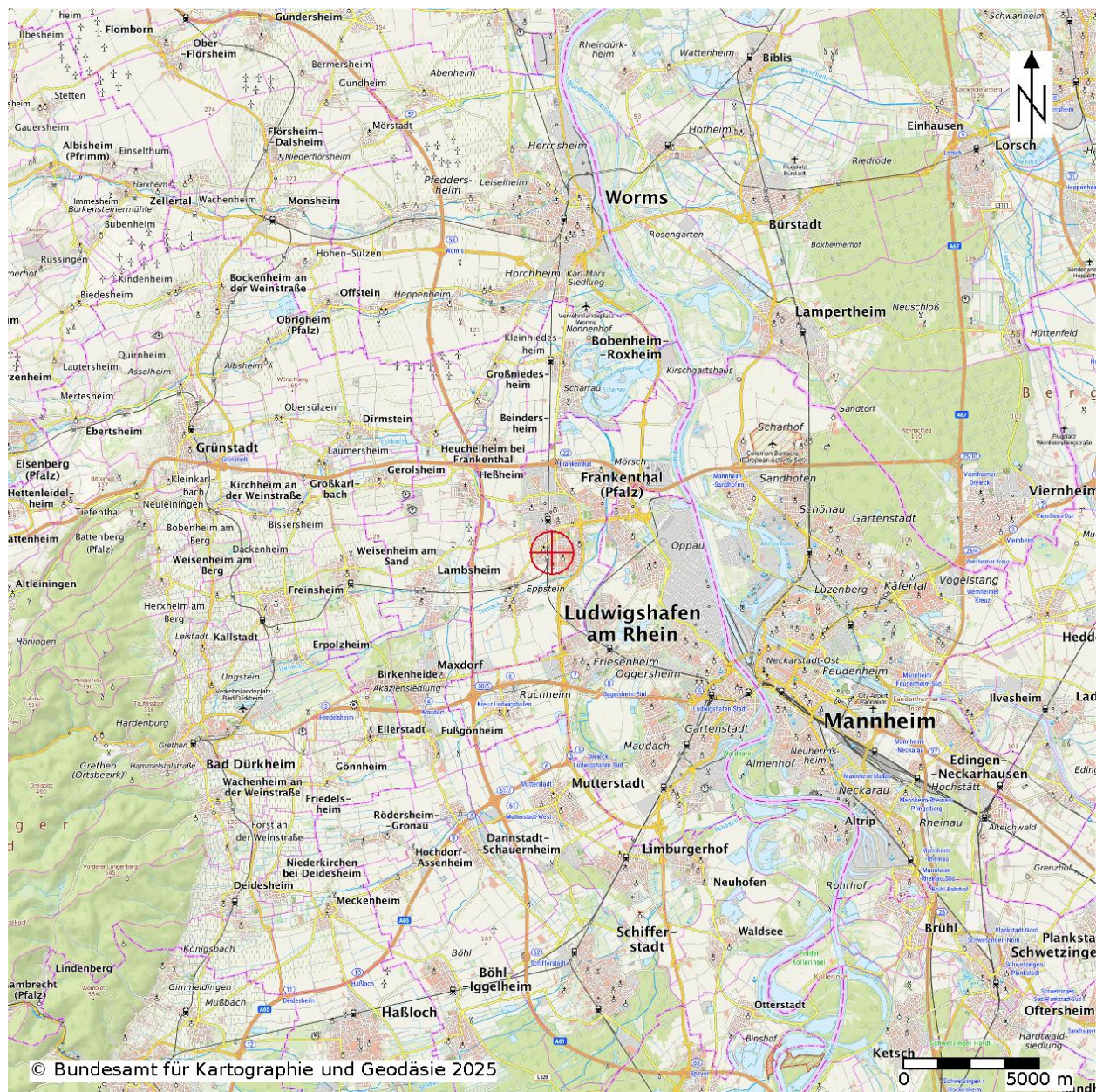
## 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [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



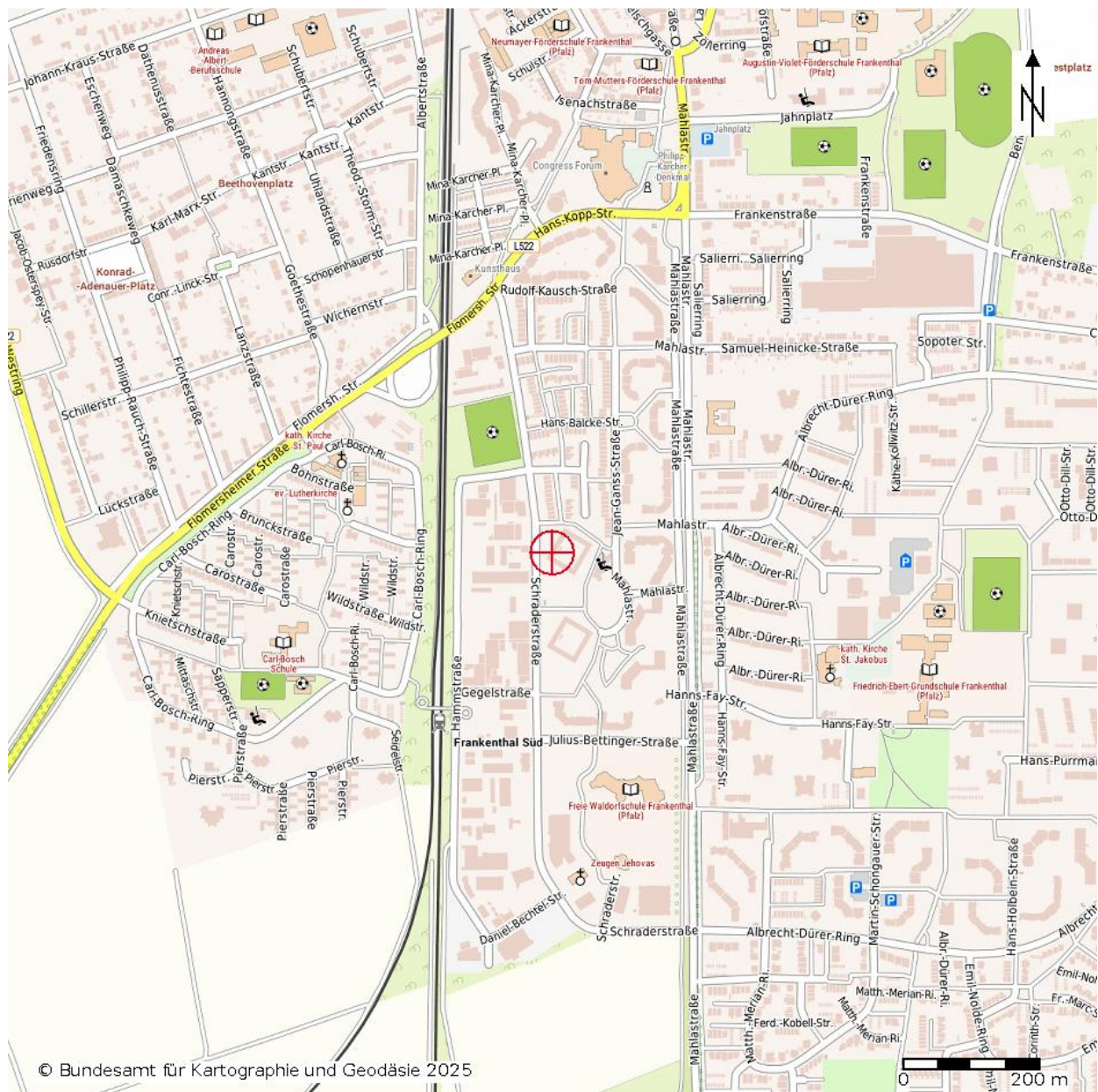
Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))

Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://www.bkg.bund.de)

Aktualität: 14.09.2025

Maßstab: 1:250.000

## Anlage 2: Auszug der Straßenkarte zur Dokumentation der innerörtlichen Lage

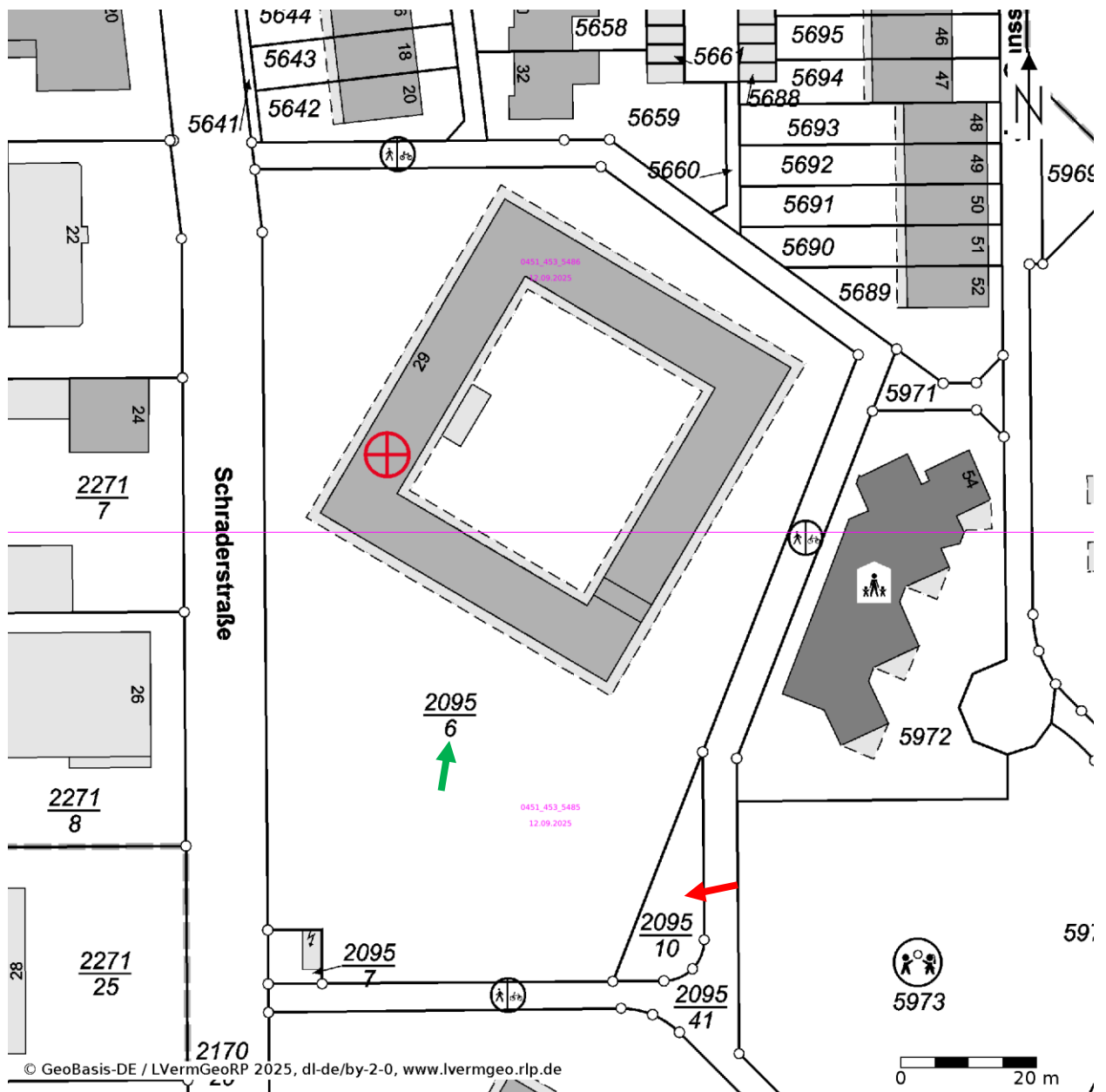


Quelle: TopPlus-Web-Open © Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2025  
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0  
 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0))  
 Datenquellen: [sg.geodatenzentrum.de/web\\_public/Datenquellen\\_TopPlus\\_Open.pdf](http://sg.geodatenzentrum.de/web_public/Datenquellen_TopPlus_Open.pdf)  
[www.bkg.bund.de](http://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



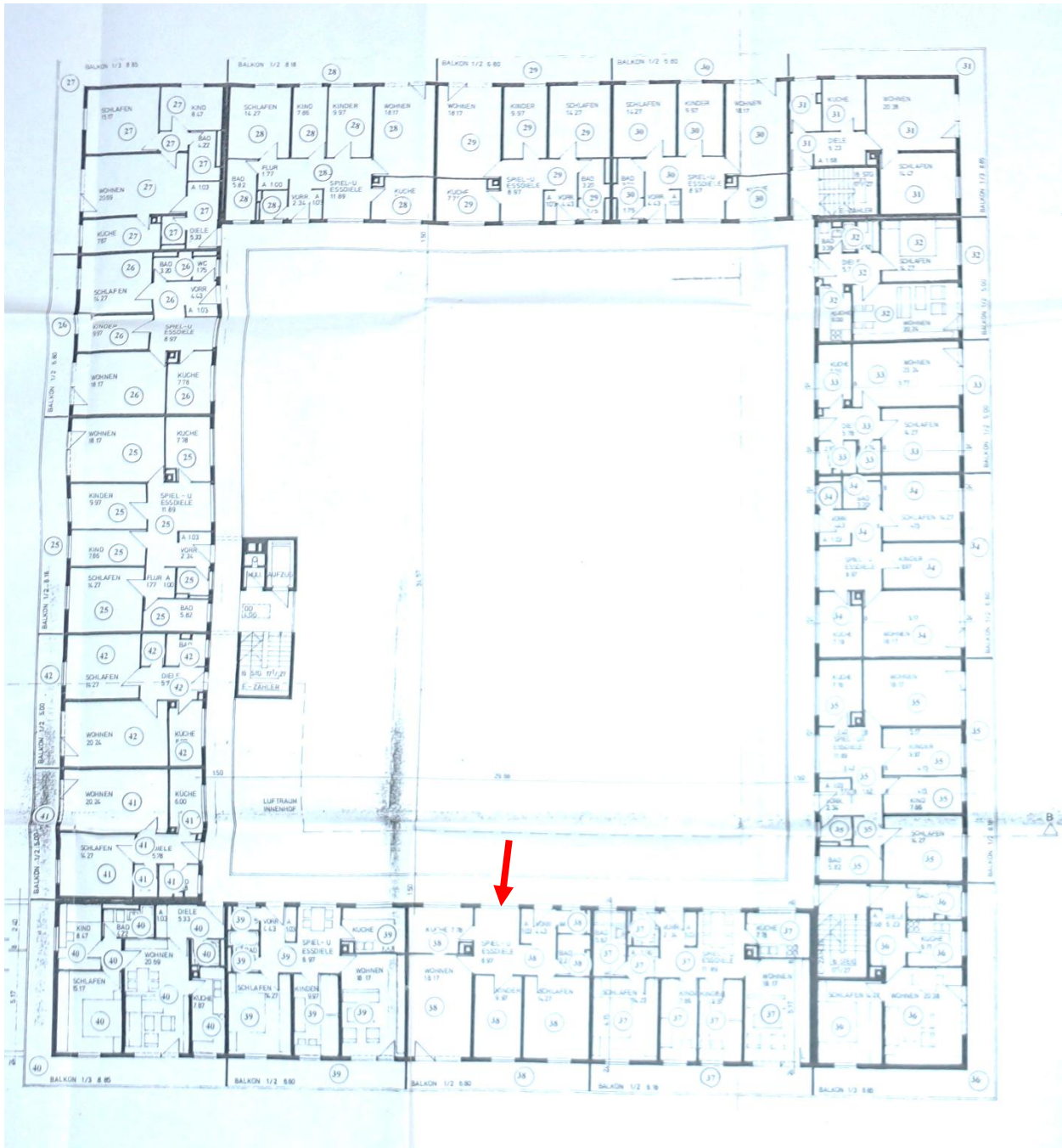
Quelle: WMS PremiumLiKa Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)  
 Datenlizenz Deutschland-Namensnennung-Version 2.0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0)  
 Datenquelle: LVermGeoRP, www.lvermgeo.rlp.de, dl-de/by-2-0

Aktualität: 14.09.2025

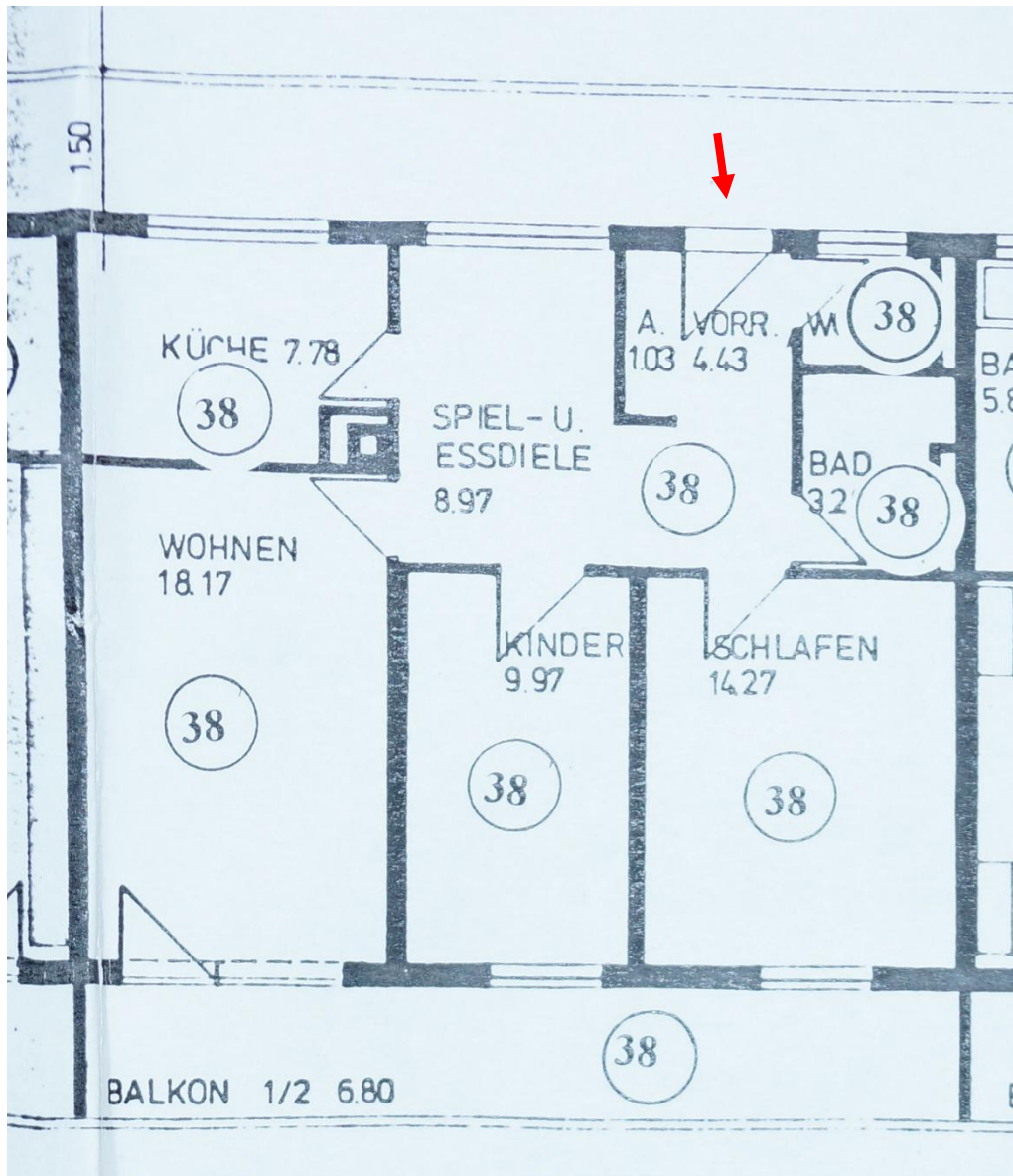
Maßstab: 1:1.000

Zu bewertende Flurstücke sind mit grünem und rotem Pfeil markiert.



Anlage 4: Teilungspläne  
Seite 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 <sup>2</sup> ]	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Gewichtungs- faktor [k]	wohnwertabhängige Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	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
		1		+	1			0,00	0,00	1	0,00		
<b>Summe</b>									<b>76,31</b>		<b>76,31</b>		<b>0,00</b>
Summe			Wohnung 38						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