



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



Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Bauingenieurin Sandra Druck
abg. Fachberaterin für Bauwesen
Sachverständige für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Landesverband
Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg

Im Eck 3

67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000
Telefax: 06307 / 59 89 009

www.ingenieurbuero-druck.de
buero@ingenieurbuero-druck.de

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

Amtsgericht Frankenthal
Bahnhofstraße 33

67227 Frankenthal (Pfalz)

Geiselberg den, 14. Oktober 2025

Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

5 K 12 / 24

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB) für das im Wohnungsgrundbuch von Frankenthal, Blatt 1245 eingetragene **1/2 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 67227 Frankenthal, Zellerstraße 10, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 19.09.2024 ermittelt mit
rd. 220.000 €

Einfluss des Vorkaufsrechts auf den Verkehrswert: 0,00 €

4.5.2.2	Wohnung Nr.2	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	17
5.1	Grundstücksdaten.....	17
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	17
5.4	Bodenwertermittlung	18
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
5.5	Ertragswertermittlung	20
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	20
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
5.6	Sachwertermittlung	25
5.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
5.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	25
5.6.3	Sachwertberechnung	28
5.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	29
5.7	Eintragung Abteilung II.....	33
6	Verkehrswert	34
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	36
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	36
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	36
7.3	Verwendete fachspezifische Software.....	36
8	Auszug aus der Teilungserklärung.....	37
8.1	Auszug aus der Teilungserklärung vom 17.04.1984.....	37
8.2	Auszug aus der Teilungserklärung vom 02.01.2018.....	37
9	Flächenberechnungen.....	39
10	Grundrisse, Schnitte, Ansichten	40
10.1	Grundriss der Wohnung Nr. 2	40
10.2	Schnitt Gebäudeteil der Wohnung Nr. 2	43
10.3	Ansichten.....	44
10.4	Ostansicht.....	44
10.5	Westansicht.....	44
11	Bilder	45
12	Liegenschaftskarte	46

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus

Objektadresse: Zellerstraße 10
67227 Frankenthal (Eppstein)

Grundbuchangaben: Grundbuch von Eppstein, Blatt 1245, lfd. Nr. 2

Katasterangaben: Gemarkung Eppstein, Flurstück 2811/40, 473 m²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Frankenthal vom 17.07.2024 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeeobjektes geschätzt werden.

Wertermittlungsstichtag: 19.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag: 19.09.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung: Zu dem Ortstermin am 19.09.2024 wurden die Beteiligten durch Schreiben (Einschreiben, Fax) vom 04.09.2024 eingeladen.

Umfang der Besichtigung etc.: Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

Hinweis

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

Das Objekt wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erstellt.

Teilnehmer am Ortstermin: die Sachverständige

Eigentümer: Schuldner

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.06.2024

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- überschlägige Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohnfläche auf Grundlage der Liegenschaftskarte
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Bauplanungsrecht und zur abgabenrechtlichen Situation
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.03.1984
- Teilungserklärung Nr.877/84 (vom 17.04.1984) und Nachtrag zur Teilungserklärung (vom 02.01.2018)

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Frankenthal
Ort und Einwohnerzahl:	Frankenthal (ca. 49200 Einwohner); Stadtteil Eppstein (ca. 2670 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernnungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim (ca. 15 km entfernt)
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 76 km entfernt)
	<u>Bundesstraßen:</u> B9 (ca. 3 km entfernt)
	<u>Autobahnzufahrt:</u> A61 (ca. 5 km entfernt)
	<u>Bahnhof:</u> Frankenthal Süd (ca. 4 km entfernt)
	<u>Flughafen:</u> Frankfurt/Main (ca. 81 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortskern; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 500 m. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung sind vor Ort in Frankenthal vorhanden mittlere bis gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 18 m;
	<u>mittlere Tiefe:</u> ca. 26 m;
	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 473,00 m ² ;
	<u>Bemerkungen:</u> fast rechteckige Grundstücksform

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:
In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen.
Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:
keine vorhanden

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:
nicht bekannt

Verfügungs- und Veränderungssperre:
nicht bekannt

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

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

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

Anmerkung:
Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Zweifamilienhaus;
zweigeschossig;
Annahme aufgrund der Planunterlagen: teilunterkellert

Baujahr: voraussichtlich vor 1900-1920 (es liegen keine Unterlagen vor)

Modernisierung: keine weiteren Modernisierungen in den letzten 15-20 Jahren ersichtlich (Außenbesichtigung)
es wird davon ausgegangen, dass keine weiteren Modernisierungen durchgeführt wurden

-Umbau 1962 (gemäß Bauakte)
-Umbau 1985 (gemäß Bauakte)

Flächen und Rauminhalte Die Wohnfläche beträgt rd. 136 m²;
die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft

Energieeffizienz: Energieausweis liegt nicht vor.
Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Barrierefreiheit: Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung:
Das Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Erweiterungsmöglichkeiten: sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

Außenansicht: insgesamt verputzt und gestrichen;
Sockel aus Sandsteinen, farblich abgesetzt, teilweise gefliest

4.2.2 Nutzungseinheiten

Der Teilungserklärung nach besteht das Wohngebäude aus zwei Eigentumswohnungen.

	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: Es wird von einer dezentralen Ausstattung ausgegangen.

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

besondere Bauteile:	Holzbalkon ans Gebäude angebaut
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich, es konnte keine Innenbesichtigung stattfinden es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind.
Besonnung und Belichtung:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	bei der Außenbesichtigung von der zugänglichen Hofseite konnten augenscheinlich keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel festgestellt werden; aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird angenommen, dass sich auch im Inneren des Bewertungsobjektes keine wesentlichen Bauschäden / Baumängel befinden
wirtschaftliche Wertminderungen:	Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Allgemeinbeurteilung:	das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden es wird davon ausgegangen das keine vorhanden sind

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Bei der Außenbesichtigung waren keine Nebengebäude ersichtlich

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Bei der Außenbesichtigung waren keine Nebengebäude ersichtlich

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Mauer),

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Hofbefestigung, Terrasse

4.5.2.2 Wohnung Nr.2

Bodenbeläge:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen
Wandbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen
Deckenbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird einer einfachen bis mittleren Ausstattung ausgegangen
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	<u>Zimmertüren</u> : nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache Ausstattung angenommen
sanitäre Installation:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine einfache bis mittlere Ausstattung angenommen
besondere Einrichtungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Aufgrund fehlender Innenbesichtigung wird angenommen, dass im Inneren keine wesentlichen Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten vorhanden sind. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Grundrissgestaltung:	individuell
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar, das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden es wird angenommen, dass keine vorhanden sind

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind
besondere Bauteile:	es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen es wird angenommen, dass keine besonderen im Inneren Bauteile vorhanden sind
	Holzbalkonanbau
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	Bei der Außenbesichtigung waren keine wesentlichen Baumängel / Bauschäden ersichtlich. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 67227 Frankenthal, Zellerstraße 10 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung hinten, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	Ifd. Nr.
Eppstein	1245	2
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Eppstein	2811/40	473 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Zweifamilienwohnhaus aufgeteilt in Wohnungseigentum. Hierbei handelt es sich nicht um ein typisches Wohnungseigentum.

Aus den Umständen dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 1/2$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	170.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	170.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	$\times \frac{1}{2}$	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	85.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 85.000,00 € <u>rd. 85.000,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.09.2024 85.000,00 €.

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 Reinerräge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die Miete wurde mit Hilfe des Mietspiegels 2024 der Stadt Frankenthal ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 351,00 €	702,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	135,88 m ² × 13,80 €/m ²	1.875,14 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		272,11 €
Summe			2.849,25 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücks-marktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt.

Die Anpassung des Oberen Gutachterausschusses auf den Stichtag 01.01.2023 wurde berücksichtigt, wonach keine Änderung des Liegenschaftszinssatzes erfolgt ist.

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 0,90 und 2,32 im Mittel bei 1,92

Es wird der gerundete Mittelwert angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

5.6 Sachwertermittlung

5.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

5.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bau- teilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/ m^2 Brutto-Grundfläche“ oder „€/ m^2 Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Bau- durchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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

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

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

5.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständlich zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Zweifamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %	0,2		0,8		
insgesamt	100,0 %	1,2 %	76,0 %	22,8 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblöcke; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschauschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppen, Trittschauschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Gebäude: Zweifamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung)	
Ausbau EG	13.000,00 €
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Holzbalkon	5.000,00 €
Summe	18.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständlich geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (78.574,14 €)	3.928,71 €
Summe	3.928,71 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGMB 2023) bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart dargestellte

5.7 Eintragung Abteilung II

Vorkaufsrecht für den ersten Verkaufsfall

Die Eintragung wird als wertneutral angesehen, da sie den Verkehrswert nicht beeinträchtigt.

Einfluss des Vorkaufsrechts auf den Verkehrswert: 0,00 €

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

8 Auszug aus der Teilungserklärung

8.1 Auszug aus der Teilungserklärung vom 17.04.1984

In der Teilungserklärung vom 17.04.1984 finden sich folgende Angaben:

"9) Sondernutzungsrechte werden wie folgt begründet:

a) Der jeweilige Eigentümer von Wohnung Nr. 1 ist berechtigt, die im Aufteilungsplan braungekennzeichnete Hoffläche, sowie die unter der Wohnung Nr. 1 sich befindlichen Kellerräume unter Ausschluss der sonstigen Miteigentümer allein zu nutzen (Wohnung Nr. 2 ist nicht unterkellert).

b) Der jeweilige Eigentümer von Wohnung Nr. 2 ist berechtigt, die im Aufteilungsplan blau eingezeichnete Hofeingangsfahrt unter Ausschluss der sonstigen Miteigentümer allein zu nutzen."

(hierzu liegen keine Planunterlagen vor)

8.2 Auszug aus der Teilungserklärung vom 02.01.2018

Änderung der Teilungserklärung

1. Das begründete Sondernutzungsrecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers der Raumeinheit Nr. 2 an einer nicht bebauten Grundstücksfläche soll hinsichtlich des Grundstücksstreifens, der in der anliegenden Lageskizze rot markiert ist, künftig dem jeweiligen Eigentümer der mit Nr. 1 bezeichneten Raumeinheit zur alleinigen Nutzung zustehen.
2. Der jeweilige Eigentümer der Raumeinheit Nr. 2 soll berechtigt sein, für Dämmarbeiten die Außenkante (Westseite) der Raumeinheit Nr. 2 auf die betreffende und künftig der Sondernutzung des Eigentümers der Raumeinheit Nr. 1 unterliegende Grundstücksfläche benutzen und überbauen, sowie die Sondernutzungsfläche der Raumeinheit Nr. 1 zur Durchführung von Dämm- und auch gegebenenfalls notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen an der Außenseite (Westseite) der Einheit Nr. 1 betreten zu können.
3. Eine Veränderung am Sonder- und Gemeinschaftseigentum tritt hierdurch nicht ein.

9 Flächenberechnungen

Berechnung der Wohnfläche

Die Berechnung erfolgt aus:

Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

Bauzeichnungen

wohnwertabhängig

Gebäude: Zweifamilienhaus, Zellerstraße 10, 67227 Frankenthal

Mieteinheit: Wohnung OG

Ifd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Windfang	1	+			1,00	3,350	0,020	1,000	0,020	3,26	1,00	3,26	3,26
2	Kinderzimmer	2	+			1,00	5,020	0,020	2,500	0,020	12,40	1,00	12,40	12,40
3	Schlafzimmer	3	+			1,00	3,700	0,020	4,130	0,020	15,12	1,00	15,12	15,12
4	Flur 3	4	+			1,00	1,220	0,020	4,130	0,020	4,93	1,00	4,93	4,93
5	Flur 2	5	+			1,00	1,920	0,020	2,100	0,020	3,95	1,00	3,95	3,95
6	Bad	6	+			1,00	3,000	0,020	2,100	0,020	6,20	1,00	6,20	6,20
7	Flur 1	7	+			1,00	1,220	0,020	3,300	0,020	3,94	1,00	3,94	3,94
8	Küche	8	-	Kamin		1,00	0,500	0,000	0,500	0,000	0,25	1,00	-0,25	11,45
9	Küche	8	+			1,00	3,700	0,020	3,200	0,020	11,70	1,00	11,70	11,45
10	Balkon	9	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)						34,00	0,25	8,50	8,50	W10
11	Wohnzimmer	10	+			1,00	5,020	0,020	6,085	0,020	30,33	1,00	30,33	30,33

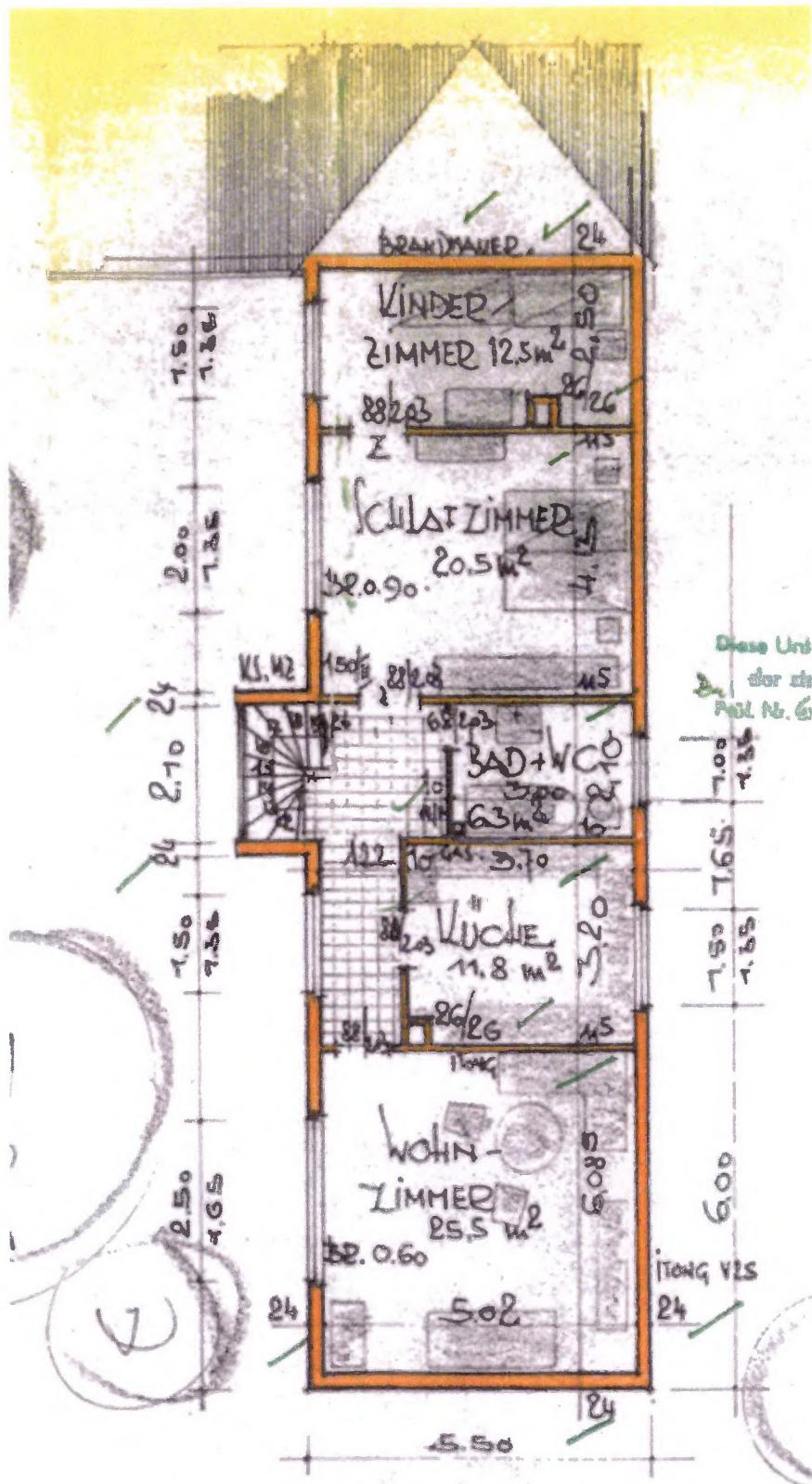
Summe Wohnfläche Mieteinheit 100,08 m²

Mieteinheit: Wohnung EG

Ifd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Putz-abzug Länge (m)	Breite (m)	Putz-abzug Breite (m)	Grund-fläche (m²)	Gewichts-faktor (Wohnwert) (k)	Wohn-fläche Raumteil (m²)	Wohn-fläche Raum (m²)	Erläu-terung
1	Bad	1	+			1,00	1,900	0,020	1,700	0,020	3,16	1,00	3,16	3,16
2	Küche	2	+			1,00	2,140	0,020	2,435	0,020	5,12	1,00	5,12	5,12
3	Abstellraum	3	+			1,00	1,670	0,020	2,120	0,020	3,47	1,00	3,47	3,47
4	Wohnzimmer	4	+			1,00	5,705	0,020	4,250	0,020	24,05	1,00	24,05	24,05

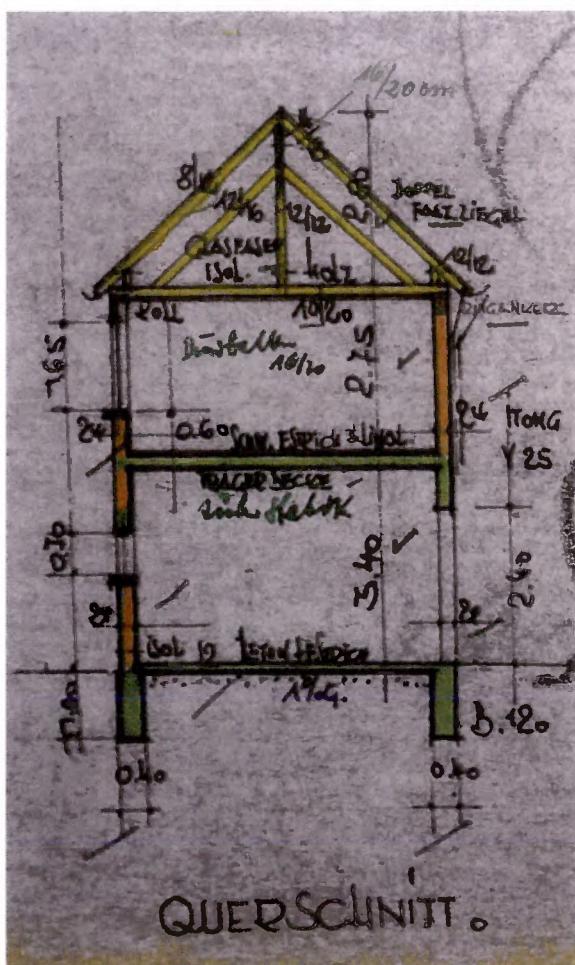
Summe Wohnfläche Mieteinheit 35,80 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 135,88 m²



obergeschoss .

10.2 Schnitt Gebäudeteil der Wohnung Nr. 2



11 Bilder

