

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

**Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!**

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA)

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,

Mieten und Pächten

Zertifizierter Immobiliengutachter (DIAcert)

Pfarrer-Abel Straße 15

67434 Neustadt/Weinstraße

T. 06321 39 99 0

F. 06321 39 99 71

info@as-immowert.de

Az.: 23739 (SE-Nr. 2)

Az. Gericht: 1 K 16/23

Datum: 05.03.2025

PDF-Ausfertigung

Gutachten

über den Verkehrswert nach § 194 Baugesetzbuch
für den 99,86/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Grundbuch von Neustadt [an der Weinstr.], Blatt 18522, Flurstück Nr. 1438
Friedrich-Ebert-Straße 1 in 67433 Neustadt
verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss
und dem Kellerraum im Kellergeschoss, **Nr. 2** laut Aufteilungsplan



Auftraggeber: Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Robert Stolz-Straße 20
67433 Neustadt an der Weinstraße

Wertermittlungstichtag: 21.02.2024

Qualitätstichtag: 21.02.2024

Verkehrswert: **96.000,00 €**

Das Objekt steht unter Denkmalschutz

Weitere Objektbesonderheiten siehe Kap. 3.6.6

Das Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 12 Seiten Anlagen

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Weiterverkauf durch Dritte ist untersagt

INHALTSVERZEICHNIS

1	ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1.	Bewertungsobjekt	3
1.2.	Auftraggeber	3
1.3.	Auftragsinhalt / Bewertungszweck	3
1.4.	Ortsbesichtigung / Teilnehmer	3
1.5.	Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	3
1.6.	Grundbuchauszug / Katasterangaben	3
1.7.	Arbeitsunterlagen / Auskünfte	4
1.8.	Feststellungen für das Gericht	5
2	LAGEBESCHREIBUNG	6
2.1.	Makrolage	6
2.2.	Mikrolage	7
3	OBJEKTBECHREIBUNG	8
3.1.	Grundstücksgestalt und -größe	8
3.2.	Bodenbeschaffenheit / Grundwasser	8
3.3.	Rechte und Belastungen	8
3.4.	Rechtliche Gegebenheiten	8
3.5.	Entwicklungs- und Erschließungszustand	11
3.6.	Beschreibung der baulichen Anlagen	12
3.7.	Gebäudeflächen	16
4	WERTERMITTLUNG	17
4.1.	Immobilienmarkt	17
4.2.	Wertermittlungsverfahren	19
4.3.	Verfahrenswahl und Vorgehensweise	19
4.4.	Bodenwertermittlung	20
4.5.	Ertragswertermittlung	22
4.6.	Vergleichswertermittlung	25
4.7.	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	26
4.8.	Verfahrensergebnis	26
4.9.	Verkehrswert	27
	LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN	28
	ANLAGEN	29
	Anlage 1: Makrolage	29
	Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	30
	Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks	31
	Anlage 4: Grundrisse aus der Bauakte	32
	Anlage 5: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung	35
	Anlage 6: Fotos	37

1 ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Bewertungsobjekt

Das Bewertungsobjekt besteht aus dem 99,86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 1438, Friedrich-Ebert-Straße 1 in 67433 Neustadt verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss, Nr. 2 laut Aufteilungsplan.

1.2. Auftraggeber

Auftraggeber ist das Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße, Robert-Stolz-Straße 20, 67433 Neustadt an der Weinstraße.

1.3. Auftragsinhalt / Bewertungszweck

Beauftragt ist die Verkehrswertermittlung i.S.v. § 194 BauGB des o.a. Bewertungsobjektes zu Zwecken der Festsetzung des Verkehrswertes nach § 74 a Abs. 5 ZVG mit Schreiben vom 12.12.2023.

Allgemein ist der Verkehrswert des Objekts so zu bestimmen, als ob auf ihm keine Belastungen ruhen (Verkehrswert im unbelasteten Zustand). Ist eine Belastung vorhanden, so wird der Einfluss auf den Verkehrswert getrennt ermittelt und ausgewiesen. Falls mehrere Grundstücke vorhanden sind, muss jedes Grundstück einzeln bewertet werden. Ein Grundstück in diesem Sinn ist jedes unter einer laufenden Nummer im Bestandsverzeichnis aufgeführte Grundstück. Auch wenn mehrere selbstständige Grundstücke mit demselben oder mehreren Gebäuden bebaut sind, müssen sie gemäß § 63 ZVG einzeln bewertet werden.

Das Gutachten soll 2-fach angefertigt und zusätzlich auch im pdf-Format zur Verfügung gestellt werden. Das Gutachten besteht aus 40 Seiten inkl. 12 Seiten Anlagen.

1.4. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Der Termin zur Ortsbesichtigung wurde mit Schreiben vom 02.02.2024 angekündigt.

Die Ortsbesichtigung wurde am 21.02.2024 durchgeführt.

Zum Ortstermin waren der Eigentümer und der Mieter anwesend. Es bestand Zutritt zur Wohnung, zum Treppenhaus und zum Keller.

1.5. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Der Verkehrswert wird stichtagsbezogen ermittelt.

Der Wertermittlungsstichtag ist entsprechend § 2 Absatz 4 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung, der 21.02.2024.

Der Qualitätsstichtag ist nach § 2 Absatz 5 ImmoWertV 2021 der Zeitpunkt auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Der Qualitätsstichtag entspricht im vorliegenden Fall dem Wertermittlungsstichtag.

1.6. Grundbuchauszug / Katasterangaben

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.12.2023 mit letzter Änderung vom 28.11.2023 vor.

Amtsgericht	Neustadt an der Weinstraße
Grundbuch	Neustadt [an der Weinstr.]
Grundbuchblatt	18522 (Wohnungsgrundbuch)
Bestandsverzeichnis: (Grundstücke)	lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteil von 99,86/1.000 an dem Grundstück Gemarkung: Neustadt [an der Weinstr.] Flurstück Nr.: 1438

Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,
Friedrich-Ebert-Straße 1,
Größe: 220 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss, Nr. 2 laut Aufteilungsplan.

Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt.

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Wegen Inhalt und Gegenstand des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 03.11.2020 [...].

Abteilung I:
(Eigentümer)

XXX

Abteilung II:
(Lasten und Beschränkungen)

Ifd. Nr. 2:

Die Zwangsverwaltung ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt a.d.Wstr., Vollstreckungsgericht, 1 L 1/23); eingetragen am 28.11.2023.

Ifd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt a.d.Wstr., Vollstreckungsgericht, 1 K 16/23); eingetragen am 28.11.2023.

Des Weiteren wird davon ausgegangen, dass zwischenzeitlich keine wertrelevanten Beeinträchtigungen und Belastungen vorgenommen wurden.

Abteilung III:
(Grundpfandrechte)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, finden in der vorliegenden Wertermittlung keine Berücksichtigung.

Solche Eintragungen sind i.A. nicht wertbeeinflussend. Es wird davon ausgegangen, dass diese Eintragungen durch eine entsprechende Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. gegebenenfalls beim Verkauf gelöscht werden.

1.7. Arbeitsunterlagen / Auskünfte

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- keine

Von den Verfahrensbeteiligten zur Verfügung gestellt:

- keine

Folgende Unterlagen und Auskünfte wurden beschafft:

- Grundbuchauszug, Blatt 18522, Ausdruck vom 12.12.2023
- Teilungserklärung (URNr. S 521/2020 vom 03.11.2020) mit Abgeschlossenheitsbescheinigung, Aufteilungsplänen und Flächenberechnung
- Bodenrichtwert 2024 (www.vermkv.rlp.de), Premiumdienst, abgerufen über das GeoPortal des Landes Rheinland-Pfalz
- Auszug aus der Liegenschaftskarte vom 30.01.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz

- Flurstücks- und Eigentüternachweis vom 30.01.2024, Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
- Unterlagen aus der Bauakte der Stadt Neustadt, Einsicht am 08.02.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Neustadt vom 31.01.2024
- Anliegerbescheinigung, Stadt Neustadt vom 31.01.2024
- Auskunft aus dem Bodenschutzkataster, SGD Süd, vom 09.02.2024
- Auskunft von Flächennutzungsplan, Bebauungsplan und Satzungen aus dem Onlineportal der Stadt Neustadt (www.maps.neustadt.eu), Abruf 26.01.2024
- Abruf der Denkmalliste der Stadt Neustadt, abgerufen über www.gdke-rlp.de
- Recherche von Marktberichten, Marktdaten, Kaufpreisen und Mieten
- Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 21.02.2024
- Fotodokumentation im Rahmen der Ortsbesichtigung vom 21.02.2024

1.8. Feststellungen für das Gericht

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:
Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht augenscheinlich nicht.
- b) Name des Verwalters und Höhe des Wohngeldes bei Wohnungs- und Teileigentum:
Ein Verwalter ist soweit bekannt nicht bestellt.
Über die Höhe des Wohngeldes liegen mir keine Angaben vor.
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind:
Die Wohnung ist vermietet. Das Datum des Mietvertrags ist der 16.09.2021.
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:
In den zur Verfügung stehenden Unterlagen finden sich keine Hinweise auf eine Wohnpreisbindung.
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist:
Am Klingelschild sind keine Hinweise auf einen Gewerbebetrieb vorhanden.
- f) Ob Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden:
Keine.
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:
Ein Energieausweis wurde bislang für das Bewertungsobjekt nicht erstellt bzw. wurde mir nicht zur Verfügung gestellt.

2 LAGEBESCHREIBUNG

2.1. Makrolage

Die kreisfreie Stadt Neustadt a.d.W. liegt im Südosten von Rheinland-Pfalz am westlichen Rand des Oberrheingrabens und der Metropolregion Rhein-Neckar am Haardtrand. In Richtung Westen befindet sich der Pfälzer Wald, in Richtung Osten die Oberrheinebene.

Mit rd. 53.981 Einwohnern (Stand 31.12.2022) zählt Neustadt a.d.W. zu den 10 größten Städten in Rheinland-Pfalz. Die Einwohnerzahl hat seit 2012 um rd. 3,3 % zugenommen.¹

Die Altersgruppe *65 Jahre und mehr* ist mit 25,0 % größer als in den übrigen kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz.² Neustadt ist dem Demografietyt 5 – Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung – zugeordnet.³

Neben der Kernstadt zählen 9 Ortsgemeinden zur kreisfreien Stadt.

In der Landesplanung ist Neustadt a.d.W. als Mittelzentrum klassifiziert.

Die Wirtschaft ist insgesamt durch Weinbau und Tourismus geprägt. In Neustadt sind zudem zahlreiche Behörden angesiedelt, u.a. die Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, das Finanzgericht Rheinland-Pfalz, die Bundesfinanzdirektion Südwest und das Dienstleistungszentrum ländlicher Raum (DLR).

Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner beträgt 110,0, der Bundesdurchschnitt liegt bei 100,0.⁴

Die Arbeitslosenquote der kreisfreien Stadt liegt mit 6,5 % (Stand: Februar 2024) 1,1 %-Punkte über dem rheinlandpfälzischen Landesdurchschnitt und 0,4 %-Punkte über dem Bundesdurchschnitt.⁵

Neustadt a.d.W. ist im Fernstraßennetz über die A 65 zu erreichen, die Anschlussstellen Neustadt-Nord und Neustadt-Süd sind nur wenige Kilometer entfernt. Die Bundesstraße B 39 führt unmittelbar durch Neustadt aus dem Pfälzer Wald nach Speyer. Der Flughafen Frankfurt ist auf der Straße in rd. 100 km zu erreichen. Neustadt a.d.W. liegt verkehrsgünstig an der Bahnstrecke Kaiserslautern – Mannheim und ist zudem Haltepunkt von Fernverkehrszügen.

Die nächsten größeren Städte sind Ludwigshafen und Mannheim.

¹ Quelle: www.statistik.rlp.de

² Quelle: www.statistik.rlp.de

³ Quelle: www.wegweiser-kommune.de

⁴ GfK-Regionaldaten 2023 veröffentlicht durch Michael Bauer Research GmbH, Nürnberg

⁵ Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

2.2. Mikrolage

Lage

Das Objekt befindet sich im östlichen Teil der Innenstadt in der Friedrich-Ebert-Straße.

Umgebung/Bebauung

Die Bebauung in der Nachbarschaft besteht aus Wohnhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern in geschlossener, 3-geschossiger Bauweise.

Immissionen

Aufgrund der Lage des Grundstücks im Kreuzungsbereich Hindenburgstraße / Friedrich-Ebert-Straße mit Gastronomie und Bistros in unmittelbarer Nachbarschaft ist zeitweise mit verkehrstechnischen Immissionen und entsprechender Geräuschkulisse zu rechnen.

Verkehrs- und Geschäftslage

Der Bahnhof Neustadt Hbf mit Anschluss Richtung Mannheim und Kaiserslautern ist ca. 550 m entfernt und in wenigen Gehminuten zu erreichen. Die nächste Bushaltestelle für den innerörtlichen Verkehr liegt in ca. 200 m Entfernung.

Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ausreichender Anzahl in fußläufiger Entfernung vorhanden, so auch eine Kindertagesstätte und eine Grundschule. Weiterführende Schulen befinden sich ebenfalls in der kreisfreien Stadt.

Die medizinische Versorgung ist durch eine ausreichende Anzahl an Ärzten und Apotheken sowie das Krankenhaus Hetzelstift sichergestellt.

Freizeitmöglichkeiten

Freizeitmöglichkeiten rund um Neustadt a.d.W. sind durch die Lage am Pfälzer Wald in ausreichender Anzahl vorhanden.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

3 OBJEKTBSCHREIBUNG

3.1. Grundstücksgestalt und -größe

Das Grundstück Flurstück Nr. 1438 ist ein Eckgrundstück und liegt nördlich der Friedrich-Ebert-Straße und südlich der Hindenburgstraße.

Der Zuschnitt des Grundstücks folgt dem Straßenverlauf der Hindenburgstraße und der Friedrich-Ebert-Straße und ist daher annähernd dreiecksförmig, unregelmäßig.

Die Grundstückslänge entlang der Hindenburgstraße beträgt rd. 17 m.

Die Grundstückslänge entlang der Friedrich-Ebert-Straße beträgt rd. 24 m.

Die Grundstücksgröße ist mit 220 m² im Grundbuch angegeben und stimmt mit den Katasterangaben in der Liegenschaftsbeschreibung überein.

Das Gebäude ist mehrseitig grenzständig errichtet.

Das Grundstück und die Umgebung weisen eine weitgehend ebene Topografie auf.

3.2. Bodenbeschaffenheit / Grundwasser

Eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation ist insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreis bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen hinsichtlich der Tragfähigkeit wurden nicht angestellt.

3.3. Rechte und Belastungen

3.3.1 Grundbuchlich gesicherte Rechte und Lasten / Beschränkungen

Im Grundbuch von Neustadt, Blatt 18522, wird im Bestandsverzeichnis auf die Einschränkung des Miteigentums durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte hingewiesen.

Die Einschränkung hat keinen gesonderten Einfluss auf den Verkehrswert.

Sonstige herrschende Rechte sind im Bestandsverzeichnis nicht eingetragen.

Im Grundbuch von Neustadt, Blatt 18522, sind in Abteilung II folgende Eintragungen vorhanden (vgl. Kap. 1.6):

- lfd. Nr. 2: Zwangsverwaltungsvermerk
- lfd. Nr. 3: Zwangsversteigerungsvermerk

Den Eintragungen unter der lfd. Nr. 2 und lfd. Nr. 3 werden dahingehend beurteilt, dass kein separater Werteeinfluss unterstellt wird.

3.3.2 Sonstige privatrechtliche Rechte, Lasten und Beschränkungen

Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet an ###.

Mietbeginn war der 01.09.2021, das Mietverhältnis ist unbefristet geschlossen, die monatliche Kaltmiete beträgt 600,00 €. Eine Staffel- oder Indexmiete ist nicht vereinbart.

Sonstige privatrechtliche Rechte und Lasten / Beschränkungen sind mir nicht bekannt.

3.4. Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist gemäß Abfrage des Geoportals der Stadt Neustadt im Flächennutzungsplan der Stadt Neustadt als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Gemäß Auskunftportal der Stadt Neustadt (maps.neustadt.eu) liegt das Bewertungsobjekt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Sonstige rechtskräftige Satzungen im Bereich des Bewertungsobjekts: keine.

3.4.2 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wird auf der Grundlage des realisierten Vorhabens erstellt.

Die Bauakte der Stadt Neustadt wurde eingesehen.

Es liegt eine Baugenehmigung vom 24.06.2020 für das Bauvorhaben Az. BV/090-20 zur Nutzungsänderung einer Gaststätte in Wohnung und Neuaufteilung eines Mehrfamilienhauses vor. Mit der Baugenehmigung sind Auflagen der Unteren Bauaufsichtsbehörde, der Stadtwerke, des ESN, der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Brandschutzes zu beachten.

Das Bauvorhaben BV 090/2020 wurde nach Auskunft der Stadtverwaltung mit Stand 16.04.2024 noch nicht abgeschlossen, da keine Fertigstellungsanzeige vorliegt.

Am 01.02.2023 wurde eine Bauüberwachung durchgeführt und ein Kontrollbericht erstellt. Daraufhin erging am 14.02.2023 ein Schreiben an die Eigentümer zur Anhörung vor Erlass einer bauaufsichtlichen Verfügung.

Bei der Ortsbesichtigung am 21.02.2024 waren augenscheinlich noch nicht alle Auflagen aus der Baugenehmigung erfüllt.

Am 05.12.2023 ging bei der Stadt Neustadt ein Bauantrag auf Nutzungsänderung der Wohnung im EG zu einer Gaststätte sowie Grundrissänderungen in 6 Wohneinheiten ein. Zum Zeitpunkt der Akteneinsicht war noch keine Genehmigung des Vorhabens erteilt.

Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen und die Einhaltung aller mit der Baugenehmigung erteilten Auflagen unterstellt.

3.4.3 Denkmalschutz

In der Denkmaltopografie der Stadt Neustadt ist folgender Eintrag vorhanden:

„Gründerzeitliches Wohnhaus mit Gaststätte (ehem. „Kaiser-Friedrich Eck“) an der Ecke zur Hindenburgstraße, um 1890. Drei Geschosse über trapezoidem Grundriss, das Erdgeschoss aus rotem Sandstein, die Obergeschosse aus Backstein mit Sandsteingliederung. Profilierte Rundbogenfenster im Erdgeschoss, gearbete Segmentbogenfenster in den Obergeschossen. Die beiden Achsen an der Kreuzung mit Eckabschrägung, durch Lisenengliederung und überhöhtes Walmdach als Kopfbau betont. Hier zwei schmiedeeiserne Balkone und Fenstergewände mit Verdachungen. An den Obergeschossen der Längsseiten Schmucksteine in Anlehnung an dekorative Maueranker. Nebenportal mit großem Oberlicht (Okulus). Das rückseltige Treppenhaus über gerundetem Grundriss. Die bauzeitliche Ausstattung nurmehr aus Holzböden und Türen im ersten Obergeschoss bestehend. Aufgrund seiner Ecklage besitzt dieser markante gründerzeitliche Bau straßenbildprägende Wirkung sowie städtebauliche Bedeutung.“

Mit der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Neustadt sind sämtliche Maßnahmen vor dem jeweils einzelnen Maßnahmenbeginn und Beauftragung abzustimmen.

Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde erfolgte keine weitere Abstimmung mit dem Bauherrn im Rahmen des Bauvorhabens Az. BV/090-20.

Aus diesem Grund ist zu empfehlen vor Erwerb eine entsprechende Anfrage an die Untere Denkmalschutzbehörde zu stellen und den Status quo abzuklären, da sich bei Nichteinhaltung unter Umständen Auswirkungen für den Rechtsnachfolger ergeben können (Bußgelder oder Rückbau/Neubau).

3.4.4 Baulasten

Es liegt eine schriftliche Auskunft der Stadt Neustadt an der Weinstraße vom 31.01.2024 vor, dass auf dem Grundstück, Flurstück-Nr. 1438, Gemarkung Neustadt an der Weinstraße, keine Baulast eingetragen ist.

3.4.5 Teilungserklärung / Aufteilungspläne / Eigentümergemeinschaft

Die Teilungserklärung (URNr. S 521/2020) vom 03.11.2020 enthält u.a. folgende Regelungen:

- die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Verwalters zulässig. Die Zustimmung muss erteilt werden, wenn die beab-

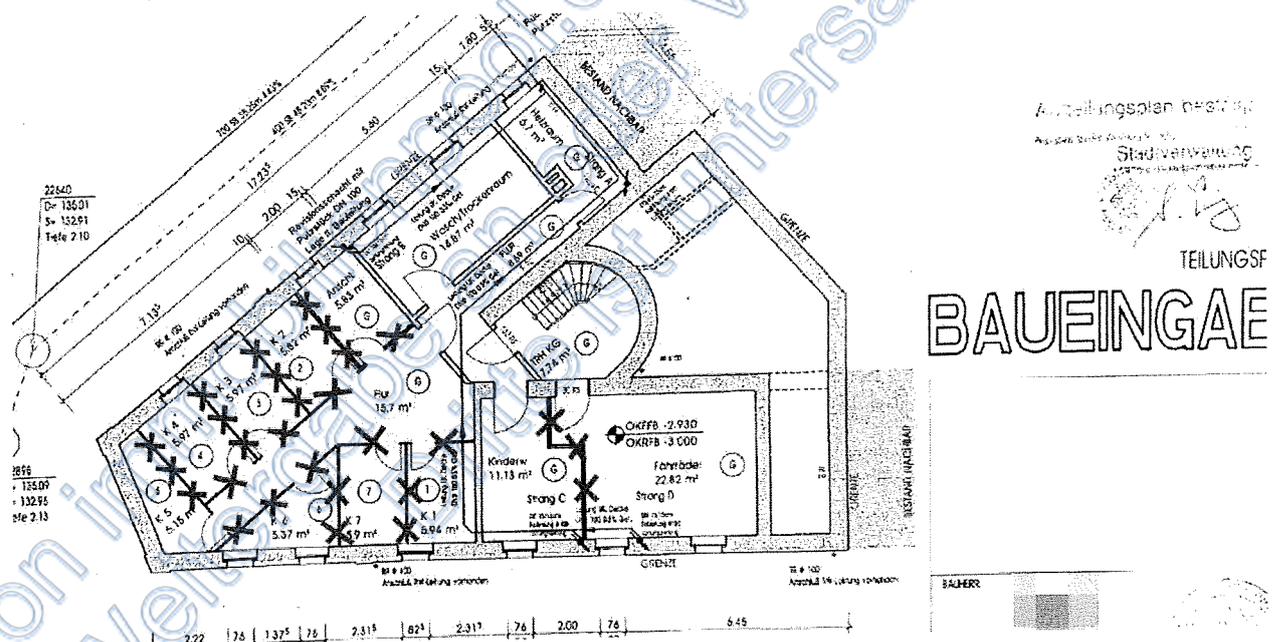
sichtige Nutzung den Vorschriften des öffentlichen Rechts nicht widerspricht und wenn für die übrigen Wohnungseigentümer keine Nachteile oder Belästigungen zu erwarten sind, die über das Maß hinausgehen, das auch bei einer intensiven Wohnnutzung zu erwarten ist.

- Sondernutzungsrechte sind keine begründet.
- Bauliche Veränderungen am Gemeinschaftseigentum, die über bloße Maßnahmen der Instandhaltung hinausgehen, kann die Eigentümergemeinschaft mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der vorhandenen Stimmen beschließen, wobei Eigentümer, die der Maßnahme nicht zugestimmt haben, an den Kosten der Durchführung nicht beteiligt werden dürfen.
- an den Kosten und Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums haben sich die Wohnungseigentümer grundsätzlich im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu beteiligen.
- Geht das Wohnungsrecht auf Sonderrechtsnachfolger über, so haftet der Erwerber nicht für etwaige Rückstände des früheren Berechtigten. Dies gilt auch im Fall der Zwangsversteigerung.
- das Stimmrecht des Wohnungseigentümers bestimmt sich nach der Größe seines Miteigentumsanteil am Grundstück.

Eine separate Hausordnung mit Regeln für das allgemeine Nutzungsverhalten ist mir nicht bekannt.

Die Teilungserklärung weist 7 Wohnungseigentume aus, eine Einheit im EG und jeweils zwei Einheiten im 1. OG, 2. OG und DG.

Der Aufteilungsplan als Anlage zur Bescheinigung Az. BV/316-20 weist Abweichungen zur Örtlichkeit auf. Im Keller sind keine separaten Kellerräume, die gemäß Teilungserklärung den Sondereigentümern zugeordnet sind, vorhanden.



Im 1. Obergeschoss weicht der Aufteilungsplan im Bereich Treppenhaus/Wohnungseingang von der tatsächlichen Aufteilung ab.

Gemäß Auskunft bei der Ortsbesichtigung ist eine Hausverwaltung für das Mehrfamilienhaus nicht bestellt.

Protokolle zu ordentlichen Wohnungseigentümerversammlungen liegen mir keine vor.

Soweit bekannt wird bislang keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage gebildet.

Jahresabrechnungen und ein aktueller Wirtschaftsplan liegen mir nicht vor.

3.4.6 Altlasten / Kontamination

Eine Auskunft aus dem Bodenkataster der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz wurde eingeholt. Demnach ist das angefragte Grundstück Flurstück Nr. 1438 im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich keine Hinweise erkennbar, die einen Altlastenverdacht begründen würden. Der Sachverständige wurde daher im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht beauftragt, Bodenuntersuchungen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Für die Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand in Bezug auf das Grundstück und die baulichen Anlagen ausgegangen. Sollte sich die Erkenntnislage ändern, so wäre das Gutachten fortzuschreiben.

3.5. Entwicklungs- und Erschließungszustand

Die Entwicklungszustände von Grundstücken sind in § 3 ImmoWertV 2021 definiert.

Auf Anfrage teilte die Stadt Neustadt mit, dass die Erschließungsanlagen nach § 127 BauGB öffentliche Straßen, Wege und Plätze) fertiggestellt sind und der Erschließungsbetrag nach § 129 BauGB sowie Kanalanschlusskosten nicht mehr anfallen.

In Neustadt wurde die Satzung zur Erhebung von wiederkehrenden Beiträgen für den Ausbau von Verkehrsanlagen beschlossen. Das Grundstück liegt in der Abrechnungseinheit „Innenstadt“. Für Ausbaumaßnahmen in Straßen fallen wiederkehrende Ausbaubeiträge an. Wann diese erhoben werden und in welcher Höhe kann derzeit nicht beurteilt werden.

Das Grundstück ist somit zum Stichtag bewertungstechnisch als erschließungsbeitragsfrei einzustufen.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden.

Das Grundstück wird als baureifes Land (vgl. § 3 ImmoWertV 2021 Absatz 4) eingeordnet.

Von Immobilienpool.de bereitgestellt durch
Weitergabe an odel Verlag
Dritte ist untersagt!

3.6. Beschreibung der baulichen Anlagen

3.6.1 Allgemeines

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt - Wohnung Nr. 2 - befindet sich im 1. Obergeschoss.

3.6.2 Gemeinschaftseigentum

Baujahr / Modernisierungen

Das Baujahr des Gebäudes geht aus der Bauakte nicht hervor. Die Denkmaltopografie der Stadt Neustadt nennt das Baujahr 1890.

Die Außenansicht hat in den letzten Jahren keine wesentlichen Veränderungen erfahren.

Das Gebäude wurde ca. 2020 neu aufgeteilt, je Geschoss wurden die Wohnungen in zwei Wohnungen aufgeteilt. In diesem Zuge wurde die Geschosstreppe erneuert und die Wohnungen modernisiert.

Energieausweis / Energetische Eigenschaften

Ein Energieausweis liegt mir nicht vor. Ein Energieausweis ist wegen Denkmalschutz nicht erforderlich.

Wesentlicher Energieträger für die Heizung ist Gas, die Wärmeverteilung erfolgt über wandhängende Heizkörper. Eine aktuelle Beschreibung der energetischen Beschaffenheit liegt mir nicht vor.

Eine Außendämmung ist nicht vorhanden, die Außenwände ist aus Sandstein im EG und Backsteinen in den darüberliegenden Geschossen errichtet, die Art und der Zustand der Wärmedämmung im Dachbereich ist mir nicht bekannt, die Fenster sind 2-fach isolierverglast.

Geschosse / Nutzung

Das Gebäude ist beinahe vollständig unterkellert.

Das Gebäude verfügt über folgende Ebenen: KG, EG, 1. OG, 2. OG und DG.

Gemäß Teilungserklärung sind 7 Wohnungseigentume vorhanden. Für die Einheit im EG ist eine Umnutzung in eine Gaststätte beantragt, hierfür ist jedoch auch die Teilungserklärung zu ändern.

Konstruktive Merkmale (Rohbau)

Die Umfassungswände bestehen straßenseitig aus Sandsteinmauerwerk im Erdgeschoss (Wandstärke rd. 50 cm) und Ziegelsteinmauerwerk in den Obergeschossen (Wandstärke rd. 40 cm) und auf der Hofseite vollständig aus Sandsteinmauerwerk, im Keller Sandsteinmauerwerk.

Die Konstruktion der Wohnungsinnenwände ist mir nicht bekannt, vermutlich beplankte Ständerwände. Die Fassade ist nicht verputzt, das Mauerwerk ist sichtbar.

Fassade mit gestalterischen Elementen und Rundbogenfenstern, siehe Beschreibung der Denkmaltopografie auf Seite 9.

Die Ausführungsart der Geschoßdecken in den Obergeschossen sind in gründerzeitlichen Gebäuden üblicherweise Holzbalkendecken, die Kellergeschossdecke ist eine Kappendecke.

Zum Dachstuhl liegen mir keine Informationen vor, Dacheindeckung teilweise Tonziegel, teilweise Schieferimitate, Schleppgauben im Dachgeschoss vorhanden.

Dachrinne und Fallrohre sind aus Zinkblech.

Hauseingang und Treppenhaus

Der Zugang erfolgt von der Friedrich-Ebert-Straße.

Der Zugangsbereich ist nicht überdacht.

Die Zugangstür ist aus Kunststoff mit Lichtausschnitten.

Die Briefkästen sind aus Blech und links der Zugangstür auf die Fassade gesetzt, die Klingel ist in der Türumrandung aufgesetzt.

Der Zugang erfolgt durch einen offenen Flur in einen kleinen, nicht überdachten Hof und von dort durch eine weitere Tür ins Treppenhaus.

Im offenen Flurbereich Bodenbelag Werksteinplatten, Wände 1,40 m hoch gefliest (braune Fliesen 15 x 15 cm), Decke abgehängt.

Der Bodenbelag des Treppenhauses ist gefliest, die massive Geschosstreppe ist ohne Belag.

Die Geschosstreppe ist eine gewendelte Treppe mit Zwischenpodest auf den Wohnebenen.

Das Geländer im Treppenhaus ist an der Treppenwange aufgeschraubt, Geländer und Handlauf aus Stahl, unbehandelt.

Die Wände im Eingangs- und Treppenhausbereich sind verputzt und gestrichen.

Die Belichtung im Treppenhaus erfolgt über das Eingangselement und Fenster aus Holz mit Isolierverglasung.

Kellergeschoss

Der Zugang zum Kellergeschoss erfolgt über das allgemeine Treppenhaus.

Die Kellertür ist eine einfache Holztür, die Kellerabgangstreppe besteht aus Sandsteinblockstufen.

In den Genehmigungsunterlagen und im Aufteilungsplan ist das Kellergeschoss aufgeteilt in: gemeinschaftliche Räume und Flächen (Treppenhaus, Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder, Flur, Anschlussraum, Wasch- und Trockenraum und Heizraum) und den Wohnungen zugeordnete Kellerräume. Tatsächlich sind keine zuordenbaren Kellerräume vorhanden.

Bodenbelag Beton, Wände Bruchsandstein, Decke Kappendecke.

Im Kellergeschoss befinden sich die Heizung, der Hauptsicherungskasten mit Stromzähler, der Gasanschluss, Wasseranschluss und die Verteilung von Kaltwasser- und Heizungsleitungen.

Technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation: Der Zählerkasten befindet sich im Kellergeschoss am Fuß der Kellertreppe, es sind 8 Stromzähler vorhanden, davon ein Stromzähler für Allgemeinstrom. In den Wohnungen sind Unterverteilungen vorhanden.

Wasserinstallation: Anschluss an die öffentliche Trinkwasserversorgung. Hausanschluss im Kellergeschoss. Im Keller ist ein Hauptwasserzähler vorhanden, in den Wohnungen sind Zwischenzähler installiert. Die Kaltwasserleitungen sind nicht durchgängig isoliert.

Gasanschluss: Gasanschluss aus öffentlicher Versorgung vorhanden. Hausanschluss und gemeinsamer Gaszähler im Kellergeschoss.

Abwasserinstallation: Es besteht Anschluss an die öffentliche Kanalisation. Teilweise ist ein altes Gußmuffenrohr im Kellergeschoss vorhanden.

Heizungsanlage- und Warmwasser: Im Kellergeschoss ist eine Gas-Zentralheizung vorhanden (Hersteller Brötje, Typ Eco Therm Plus WGB 38 C, Herstelljahr nicht bekannt, Wärmeleistung 38 kW). Die Vor- und Rücklaufleitungen sind nicht in allen Bereichen gedämmt. Wärmemengenzähler im Kellergeschoss. Dezentrale Warmwasserbereitung, elektrisch.

Besondere Bauteile und Einrichtungen

Das Gebäude verfügt über Balkone im OG und Treppenstufen zum Sondereigentum im EG.

3.6.3 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

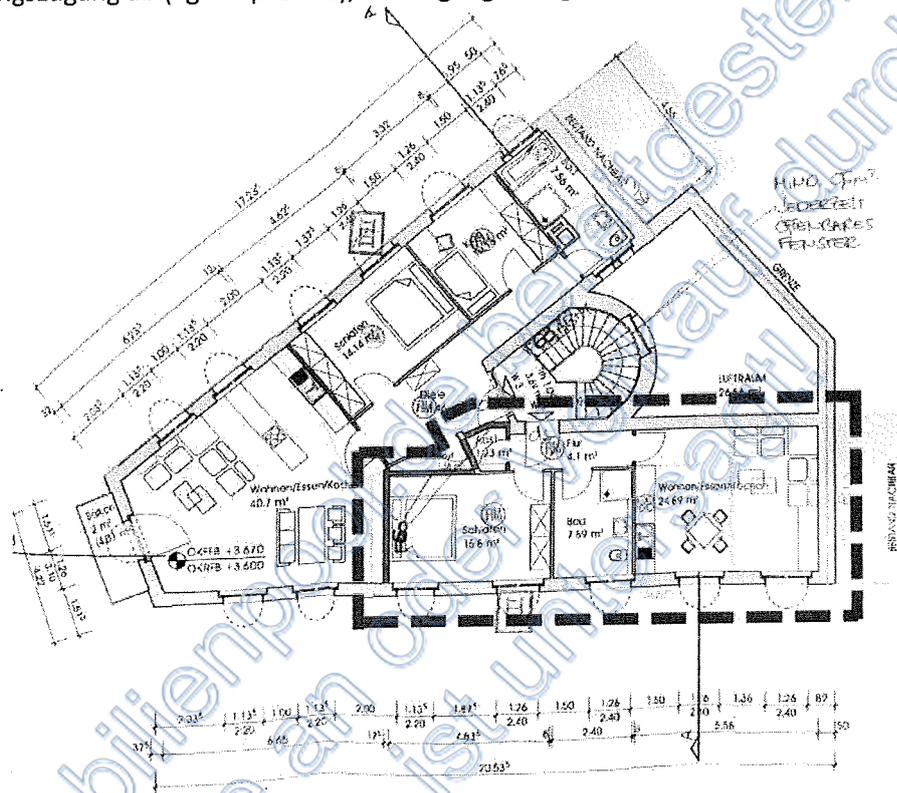
Raumaufteilung

2 Zimmer (Schlafzimmer und Wohnen/Essen/Küche), Bad/WC, Flur.

Die Küchenanschlüsse sind im Wohn-/Essraum vorhanden.

Die Räume weisen eine lichte Deckenhöhe von rd. 3,06 m auf.

Der in der Anlage zum Gutachten beigefügte Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung und der Grundriss aus dem Bauvorhaben Az. BV/090-20 weichen von der tatsächlichen Aufteilung im Bereich Treppenhauseingang/Wohnungszugang ab (vgl. Kap. 3.4.5), der Zugang erfolgt links versetzt.



Ausstattungsmerkmale

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidung:	verputzt mit Anstrich
Deckenbekleidung:	verputzt mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Innenseite weiß, Außenseite braun in Holzoptik, Baujahr 1999, Oberlicht mit Kippfunktion, keine Rollläden
Türen:	Wohnungseingangstür in leichter Ausführung, Innentüren Holztüren mit Röhrenspanstegmittellage o.ä. in weiß
Sanitärinstallation:	Tageslichtbad, Bodenbelag Laminat, Wände im Bereich von WC, Handwaschbecken und im Spritzwasserbereich der Dusche gefliest, Ausstattung: WC wandhängend, Dusche mit Duschwanne und Duschtrennung, Handwaschbecken, Waschmaschinenan-

	schluss
Elektrikinstallation:	ausreichende Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Unterverteilung mit FI-Sicherung
Heizung/Brauchwasser:	Wärmeverteilung über wandhängende Heizkörper, dezentrale Warmwasserbereitung in Bad mit Durchlauferhitzer und in Küche mit Untertischgerät
Küchenausstattung:	Keine vermietersseitig eingebrachte Kücheneinrichtung vorhanden

Hausgeld und Zuführung zur Instandhaltungsrücklage

Es ist keine Hausverwaltung bestellt.

Zur Höhe der Hausgeldzahlungen liegen mir keine Zahlen vor.

Eine Instandhaltungsrücklage wird, soweit bekannt, bislang nicht gebildet.

3.6.4 Stellplatz

Stellplätze sind keine vorhanden.

3.6.5 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen.

Befestigte Zugangs-/Hofflächen.

3.6.6 Objektzustand, Beurteilung, Baumängel und Bauschäden

Die Außenansicht des Gebäudes weist ein altersentsprechendes Erscheinungsbild auf.

Die Fassade weist im Bereich der Wohnung Nr. 2 Feuchtigkeitsspuren entlang des Regenfallrohres auf.

Die Zugangstür entspricht keiner denkmalgerechten Ausführung (Material, Erscheinungsbild, Maße) und lässt sich nicht vollständig öffnen (nicht fachgerechter Einbau).

Der Durchgang zum Hof ist in einem unfertigen und ungepflegten Zustand.

Die Geschosstreppe ist nicht fertiggestellt, ein Treppenbelag ist nicht vorhanden.

Die Aufteilung im Kellergeschoss entspricht nicht dem Aufteilungsplan. Die in der Teilungserklärung zugeordneten Kellerräume sind nicht vorhanden.

Die Wasser- und Heizleitungen sind im einsehbaren Bereich im Keller nicht in allen Bereichen isoliert.

Der Keller ist bereichsweise vermüllt. An der Hauptabflussrohrleitung wurde mit Bauschaum hantiert.

Mir liegt kein Nachweis über fachgerechte Ausführungen und Wanddurchführungen der Gebäudeinstallationen (Elektrikinstallation, Sanitärinstallation, Trinkwasser- und Heizungsleitungen, Abwasserrohre) und Abdichtung der Spitzwasserbereiche vor.

Im Kellergeschoss ist ein Geruch von Schädlingsbefall (Ratten) vorhanden.

Für das Bauvorhaben Az. BV/090-20 zur Nutzungsänderung einer Gaststätte in Wohnung und Neuaufteilung eines Mehrfamilienhauses liegt keine Fertigstellungsanzeige vor.

Der Aufteilungsplan ist zu überprüfen und im Zugangsbereich an die geänderte Grundrissituation anzupassen, somit auch die Teilungserklärung abzuändern.

In der Wohnung Nr. 2 ist eine Fensterscheibe defekt.

Im Deckenbereich im Schlafzimmer Richtung Flur sind gelbliche Verfärbungen vorhanden (aufgrund eines Wasserschadens gemäß Angabe des Eigentümers), ebenso im Laibungsbereich des westlichen Schlafzimmerfensters (siehe hierzu o.a. Anmerkung zu defektem Regenfallrohr).

Hinweise auf anstehende Reparaturen/Sanierungen können im Regelfall den Protokollen der letzten Eigentümerversammlungen entnommen werden. Nach derzeitigem Kenntnisstand wurden bislang keine Eigentümerversammlungen abgehalten, daher liegen keine Niederschriften von Eigentümerversammlungen vor.

In der Baugenehmigung wurden denkmalschutzrechtliche Auflagen für die Außenansicht mitgeteilt. Der Unteren Denkmalschutzbehörde liegt keine, seitens der Behörde eingeforderte, Dokumentation der durchgeführten Arbeiten vor. Sollte nach dem Wertermittlungsstichtag festgestellt werden, dass gegen Auflagen der Unteren Denkmalschutzbehörde verstoßen wurde, so sind eventuelle Bußgelder von den Rechtsnachfolgern zu tragen. Daher ist vor Erwerb eine Rücksprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuraten und ggf. eine entsprechende wertmäßige Berücksichtigung in der Preisfindung vorzunehmen.

Hausschwamm ist aufgrund der Holzbalkendecken konstruktionsbedingt nicht auszuschließen. Bei der Besichtigung zeigten sich in den zugänglichen Bereichen keine offensichtlichen Spuren von Hausschwamm.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

3.7. Gebäudeflächen

Die nachfolgenden Flächenangaben sind im Rahmen der Wertermittlung auf der Grundlage der vorliegenden Unterlagen mit hinreichender Genauigkeit ermittelt, jedoch nicht separiert von der Ausfertigung zu verwenden.

Bruttogrundfläche (BGF): Die Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts wird im vorliegenden Fall für die weiteren Berechnungen nicht benötigt, da es sich nicht um ein Sachwertobjekt handelt und keine Sachwertermittlung durchgeführt wird.

Wohnfläche (WF): Es liegen die Grundrisse aus der Teilungserklärung (Aufteilungsplan), Grundrisse aus der Bauakte der Stadtverwaltung Neustadt und eine Wohnflächenberechnung als Anlage zur Teilungserklärung vor.

Soweit nachvollziehbar weicht die tatsächliche Wohnungs- und Raumaufteilung von dem vorliegenden Aufteilungsplan ab. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

In der Wohnflächenberechnung als Anlage zur Teilungserklärung ist die Wohnfläche mit 53,91 m² angegeben, im Gutachten erfolgt der Flächenansatz mit 54 m².

WE 2

Wohnen/Essen/Kochen	5.665/4.472	* 100 % =	24,89 m ²
Schlafen	3.272/2.736/3.287/2.084	* 100 % =	15,80 m ²
Bad	3.287/2.40	* 100 % =	7,89 m ²
Abst.	1.33/0.513/1.285/0.204/1.24/0.404/2	* 100 % =	1,23 m ²
Flur	3.71/1.105	* 100 % =	4,10 m ²
Summe Wohnfläche WE 2			53,91 m²

Die Flächenangabe ist nur für die Wertermittlung gültig und in keinem anderen Zusammenhang verwendbar.

4 WERTERMITTLUNG

4.1. Immobilienmarkt

Die Preise auf dem Immobilienmarkt in Deutschland und Rheinland-Pfalz sind aus unterschiedlichen Gründen, u.a. aufgrund niedriger Zinsen, seit 2015 angestiegen. Vor allem in Ballungszentren mit großem Arbeitsplatzangebot wurde dieser Trend zunächst beobachtet, zeigte sich abgeschwächt aber auch im Umland und in den Jahren 2020 und 2021 durch Digitalisierungsoffensiven auch erstmals im ländlichen Raum.

Seit Mitte des Jahres 2022 wird eine Entschleunigung des Grundstücksmarkts registriert, u.a. durch eine hohe Inflation und seit Jahren wieder gestiegene Hypothekenzinsen. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz hat hierzu einen separaten Bericht mit der Entwicklung monatlicher Kaufpreismediane für Wohnungseigentume veröffentlicht. Seit Januar 2022 haben sich die Kaufpreise im Vergleich zum Vorjahr demnach nicht wesentlich gesteigert, sondern verharren auf gleichbleibendem Preisniveau oder weisen einen leichten Preisrückgang auf. Erste Auswertungen zeigen für 2023 deutlich geringere Transaktionszahlen.

Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB)

Im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 für Rheinland-Pfalz wird bis Mitte des Jahres 2022 ein Preisanstieg für wohnbauliche Nutzung beschrieben, in den städtisch strukturierten Bereichen wie auch in den ländlichen Bereichen. Das Marktgeschehen wird bis dahin nicht nur durch wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen geprägt, sondern auch durch die historisch niedrigen Hypothekenzinsen. Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nahezu konstant geblieben sind, stiegen sie seit 2016 kontinuierlich an.

In Rheinland-Pfalz hat sich das durchschnittliche Preisniveau für Wohnungseigentum seit 2010 um 136 % gesteigert, in den letzten beiden Jahren um rd. 25 %.

Auch das Mietpreisniveau hat sich seit 2021 um durchschnittlich rd. 10 % erhöht. Für die Stadt Neustadt wird gemäß LGMB in guter Lage und bei gehobenem Ausstattungsstandard ein Mietpreisniveau von 10,10 €/m² bzw. 8,70 €/m² angeführt. Das Mietpreisniveau ist für zwei Mietermietwohnungen (80 m² Wohnfläche) in Mehrfamilienhäusern für die Baujahre 2010 bzw. 1980 ermittelt.

Der obere Gutachterausschuss hat aufgrund von Auswertungen eine Zuordnung aller Gemeinden in Rheinland-Pfalz zu 6 Marktsegmenten vorgenommen, ausschlaggebend für die Zuordnung sind gewichtete Medianwerte der Kriterien Modellmieten (auf Gemarkungsebene aggregierte Angebotsmieten), markungsdurchschnittliches Bodenrichtwertniveau und erfasste Kaufpreise (Mediane der Jahre 2016 bis 2021). Das Marktsegment 1 repräsentiert Gemeinden mit einem \emptyset -niedrigen Preisniveau und Marktsegment 6 mit einem \emptyset -hohen Preisniveau. Die Kernstadt von Neustadt ist dem Marktsegment 5 zugeordnet.

ISB Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz

Die Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz veröffentlicht in jährlichen Abständen eine Übersicht der aktuellen Entwicklung der Wohnungsmärkte in Rheinland-Pfalz. Die Auswertungen basieren auf Daten aus der empirica-Preisdatenbank. Die letzte Veröffentlichung erfolgte für das Jahr 2022.

Es wird festgestellt, dass Mieten und Kaufpreise weiter anziehen, bei Eigentumswohnungen setzen sich die Preissteigerungen fort. Seit 2012 sind die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Rheinland-Pfalz um 135 % gestiegen.

Die Medianmiete für eine neu vermietete Wohnung in Rheinland-Pfalz lag bei 8,54 €/m² (2. Quartal 2022) und damit 6,2 % höher als im Jahre 2021. In Neustadt an der Weinstraße liegt die Medianmiete zum gleichen Zeitpunkt bei 8,82 €/m².

Eigentumswohnungen wurden in Neustadt gegen Ende des 2. Quartals 2022 im Schnitt für einen Preis von 3.649 €/m² (02/2021: 3.463 €/m², 02/2020: 3.237 €/m², 02/2019: 2.750 €/m²) angeboten.

Der Markt in Neustadt zeichnet sich durch eine geringe Leerstandsquote aus (3 % bis unter 4 %).

IVD Preisspiegel 2023

Der Immobilienverband Deutschland West gibt die Entwicklung des Immobilienmarkts in insgesamt 75 Gemeinden von Rheinland-Pfalz wieder, darunter auch für Neustadt an der Weinstraße.

Der Preisspiegel weist Schwerpunktpreise differenziert für Eigentumswohnungen im Bestand und Neubau aus und unterscheidet zwischen mittleren, guten und sehr guten Wohnwerten.

Gemeinde	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
Eigentumswohnungen - Bestand			
Neustadt an der Weinstraße	2.200 €/m ²	2.500 €/m ²	3.200 €/m ²
Eigentumswohnungen - Neubau			
Neustadt an der Weinstraße	3.600 €/m ²	4.000 €/m ²	5.000 €/m ²
Eigentumswohnungen: ca. 80 m ² groß, ohne PKW-Stellplatz. Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage Sehr guter Wohnwert: hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage			

Markt für Wohnimmobilien 2023

Die Landesbausparkasse gibt einen Preisspiegel für über 1.000 Städte und Gemeinden in Deutschland heraus mit Angaben zum Neubaumarkt und Gebrauchtwohnungsmarkt, darunter auch Neustadt/Weinstraße. Bauten, die älter als 3 Jahre sind, werden dem Gebrauchtwohnungsmarkt zugerechnet.

Der Wohnungsmarkt für Neubau-Eigentumswohnungen (ca. 80 m² Wohnfläche, ohne Garage/Stellplatz) in mittleren bis guten Wohnlagen wird in einer Spanne von 4.500 € bis 5.500 € mit dem häufigsten Wert von 4.700 € angeführt.

Der Gebrauchtwohnungsmarkt für Eigentumswohnungen (ca. 80 m² Wohnfläche, ohne Garage/Stellplatz) in mittleren bis guten Wohnlagen wird in einer Spanne von 2.700 € bis 3.900 € mit dem häufigsten Wert von 3.300 € angeführt.

4.2. Wertermittlungsverfahren

Grundlage für die Wertermittlung sind die sog. normierten Verfahren, die in der Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ImmoWertV 2021) beschrieben sind.

Die in der ImmoWertV 2021 normierten Wertermittlungsverfahren sollen modellhaft die Preisbildung am Markt spiegeln und näherungsweise zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die drei normierten Verfahren sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV 2021), das Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV 2021) und das Sachwertverfahren (§§ 35 - 39 ImmoWertV 2021).

Das Vergleichswertverfahren eignet sich für Grundstücke, die bzgl. ihrer Eigenschaften mit anderen Objekten direkt verglichen werden können. Voraussetzung hierfür ist eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen und weitgehend übereinstimmende Grundstücksmerkmale.

Das Ertragswertverfahren wird für Grundstücke angewandt, wenn die marktüblich erzielbaren Erträge im Vordergrund stehen.

Orientiert sich die Preisbildung nicht am Ertrag, sondern an der Substanz der baulichen Anlagen und Grund und Boden und steht die Eigennutzung bei Ein- und Zweifamilien-, Reihen- und Doppelhäusern im Vordergrund, so kommt das Sachwertverfahren zum Ansatz.

4.3. Verfahrenswahl und Vorgehensweise

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einem Mehrparteienhaus mit insgesamt 7 Einheiten gemäß Teilungserklärung. Es gehört damit zu den Bewertungsobjekten, bei deren Werteinschätzung am Markt in erster Linie das Vergleichswertverfahren heranzuziehen ist, sofern geeignete Vergleichsdaten zur Verfügung stehen.

Die Eigentumswohnung kann auch unter Renditegesichtspunkten bewertet werden. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge aus dem Grundstück.

Zunächst wird geprüft, ob geeignete Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Rheinland-Pfalz verfügbar sind. Sofern geeignete/plausible Vergleichspreise vorhanden sind, wird der Verkehrswert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Sollten keine geeigneten/plausiblen Vergleichswerte vorliegen, so wird der Verkehrswert aus dem Ertragswert abgeleitet und anhand des Vergleichswertrechners herausgegeben vom Oberen Gutachterausschuss von Rheinland-Pfalz überprüft.

4.4. Bodenwertermittlung

4.4.1 Allgemeines

Der Bodenwert ist nach § 40 ImmoWertV 2021 vorrangig im direkten Vergleichswertverfahren oder bei hinreichender Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstücks mit einem Bodenrichtwertgrundstück mit Hilfe eines Bodenrichtwerts mit grundstücksbezogener Anpassung im indirekten Vergleichswertverfahren zu ermitteln. In der Regel ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, wie er im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu erzielen wäre, zu ermitteln.

4.4.2 Bodenrichtwert

Vergleichsfälle liegen keine vor, daher wird der Bodenwert aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife, altlastenfreie Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Bodenrichtwerte enthalten wertanteilig Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich des Entwicklungszustandes, der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, der abgabenrechtlichen Situation und des Grundstückszuschnitts bewirken Abweichungen des Bodenwertes vom Bodenrichtwert.

Der amtliche Bodenrichtwert beträgt zum Stichtag 01.01.2024 in der Lage des zu bewertenden Grundstücks 520,00 €/m², Bodenrichtwertzone (0420), mit den folgenden Merkmalen: baureifes Land, beitragsfreier Zustand, Mischgebiet (MI), geschlossene III-geschossige Bauweise, Grundstücksgröße 300 m².

4.4.3 Bodenwertentwicklung

Die Änderung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sollen entsprechend § 7 und § 9 ImmoWertV 2021 erfasst werden, eine Berücksichtigung von im Zeitverlauf eintretenden Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse kann mit Indexreihen vorgenommen werden (§ 18 ImmoWertV 2021).

Der Bodenpreisindex für die Stadt Neustadt weist für die Jahre 2014 bis 2022 eine Bodenwertveränderung von rd. 63,5 % über den gesamten Zeitraum aus, mit jährlichen prozentualen Steigerungen zwischen rd. 2,5 % und rd. 11,7 %, in den letzten beiden Jahren mit 11,7 % und 11,1 %.

Der Bodenrichtwert hat sich in der maßgebenden Bodenrichtwertzone von 2014 bis 2022 um rd. 50 % nach oben entwickelt, von 2022 auf 2024 zusätzlich um 15,6 %. Die Bodenwertentwicklung in der maßgeblichen Bodenrichtwertzone liegt unter der durchschnittlichen Bodenwertentwicklung in der Stadt Neustadt.

Die zeitliche Differenz zum Erhebungsstichtag der Bodenrichtwerte vom 01.01.2024 ist gering, daher wird keine zusätzliche Anpassung vorgenommen.

Der Bodenrichtwert wird mit **rd. 520,00 €/m²** als Ausgangswert für die Bodenwertableitung übernommen.

Anpassung an die Bodenwertentwicklung

Allgemeine Wertverhältnisse	1,0 x	520,00 €/m ²	=	520,00 €/m ²
angepasster BRW				rd. 520,00 €/m²

4.4.4 Bodenwertberechnung

Nachfolgend wird geprüft, inwieweit das Bewertungsobjekt von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht.

Entwicklungszustand: Das Grundstück ist erschlossen, dementsprechend als baureifes Land einzustufen und entspricht insofern dem Bodenrichtwertgrundstück.

Lage: Das Grundstück weist innerhalb der Bodenrichtwertzone eine durchschnittliche Wohnlage auf, Anpassungen sind nicht erforderlich.

Größe: Für das Bodenrichtwertgrundstück ist eine normierte Grundstücksgröße von 300 m² angegeben. Das Bewertungsobjekt weist eine geringere Fläche auf. Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht ist hierfür eine Anpassung an die abweichende Größe vorzunehmen, im vorliegenden Fall mit rd. + 2 %.

Zuschnitt: Der Zuschnitt ist unregelmäßig, trapezförmig, baulich jedoch gut genutzt, daher wird kein Abschlag vorgenommen.

Abgabenrechtliche Situation: Alle wertanteiligen Erschließungs- sowie Kostenerstattungsbeiträge nach BauGB sind entrichtet, gemäß Mitteilung der Stadt Neustadt. Insofern ist keine Anpassung zum Bodenrichtwert erforderlich.

Der marktkonforme Bodenwert wird folgendermaßen abgeleitet.

an die Bodenwertentwicklung angepasster BRW = 520,00 €/m²

Anpassung an die Merkmale des Bewertungsobjekts

Lage	0 %	x	520,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Größe	+ 2 %	x	520,00 €/m ²	=	10,40 €/m ²
Zuschnitt	0 %	x	520,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Tiefe	0 %	x	520,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
Sonstiges	0 %	x	520,00 €/m ²	=	0,00 €/m ²
angepasster BRW				=	530,40 €/m ² rd. 530,00 €/m ²

Marktkonformer Bodenwert

Bodenwert 530,00 €/m² x 220 m² = 116.688,00 €

Der Miteigentumsanteil gemäß Teilungserklärung/Grundbuch des zu bewertenden Sondereigentums beträgt 99,86/1.000. Der Miteigentumsanteil entspricht hinreichend dem reellwertigen Anteil am gemeinschaftlichen Eigentum (REA) von 99,86/1.000, der sich aus einer Aufteilung nach den genehmigten Wohnflächen ergibt.

anteiliger Bodenwert 99,86/1.000 Miteigentumsanteil = 11.643,68 €
rd. 11.600,00 €

Unter Beachtung der Art der Nutzung, der Lage, des Grundstückszuschnitts, der Topografie, der Größe, des Maßes der baulichen Nutzung und der allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag wird der marktkonforme anteilige Bodenwert (SE-Nr. 2) mit **rd. 11.600,00 €** ermittelt.

4.5. Ertragswertermittlung

4.5.1 Allgemeines

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt die Summe aus Bodenwert und Gebäudeertragswert den vorläufigen Ertragswert. Zunächst wird der Rohertrag aus der Mietfläche und der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ermittelt. Anschließend berechnet sich der Reinertrag aus der Differenz von Rohertrag und den Bewirtschaftungskosten. Der Reinertrag wird durch die Verzinsung von Grund und Boden in den Bodenertrag und Gebäudeertrag aufgeteilt. Durch Kapitalisierung des Gebäudeertrags mit dem, durch den Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer definierten, Barwertfaktor wird der Gebäudeertragswert bestimmt, der durch Berücksichtigung evtl. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zum Ertragswert führt.

4.5.2 Herleitung und Erläuterung der Ansätze in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Mieten ermittelt.

Tatsächliche Erträge: Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Mietbeginn war der 01.09.2021, das Mietverhältnis ist unbefristet geschlossen, die monatliche Kaltmiete beträgt 600,00 €. Eine Staffel- oder Indexmiete ist nicht vereinbart.

Marktüblich erzielbare Erträge: Neustadt verfügt zum Wertermittlungsstichtag über einen Mietspiegel, der im Mai 2023 von der Stadt Neustadt herausgegeben wurde. Die Mietspiegeltabelle weist für die Baualtersklasse bis 1948 und eine Wohnungsgröße größer 50 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 7,09 €/m² (5,77 – 8,51 €/m²) aus, für die Baualtersklasse ab 2010 (bei Kernsanierungen) und eine Wohnungsgröße größer 50 m² eine ortsübliche Vergleichsmiete von rd. 8,38 €/m² (6,20 – 10,45 €/m²). Zur Spanneneinordnung ist eine Orientierungshilfe veröffentlicht, diese weist unterschiedliche Wohnwertmerkmale aus. Im vorliegenden Fall werden in der Summe + 3 Wohnwertpunkte ermittelt, d.h. der Mittelwert der Mietspiegeltabelle ist für die Ableitung der ortsüblichen Vergleichsmiete für das Bewertungsobjekt heranzuziehen. Das Gebäude wurde vor 1948 errichtet und nicht vollständig kernsaniert, daher wird die maßgebliche ortsübliche Vergleichsmiete zwischen den beiden Mittelwerten mit rd. 8,20 €/m² geschätzt. Der Begriff der ortsüblichen Vergleichsmiete bezieht sich auf die durchschnittlich gezahlte Miete in einer Gemeinde, bei der Marktmiete handelt es sich um die Miete, die bei einer Neuvermietung zu erzielen ist.

Der IVD Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz weist Wohnungsmieten für 3-Zimmer-Wohnungen mit 70 m² Wohnfläche in Altbauten, Bestandsbauten und Neubauten aus:

Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	Guter Wohnwert	Sehr guter Wohnwert
Wohnungsmieten – Altbau			
Neustadt an der Weinstraße	7,50 €/m ²	8,80 €/m ²	9,30 €/m ²
Wohnungsmieten - Bestand			
Neustadt an der Weinstraße	8,30 €/m ²	8,60 €/m ²	9,50 €/m ²
Wohnungsmieten - Neubau			
Neustadt an der Weinstraße	9,50 €/m ²	11,00 €/m ²	12,50 €/m ²
Mietwohnungen: 3 Zimmer, ca. 70 m ² . Mittlerer Wohnwert: z.B. Bad und WC, Verbundglasfenster, Zentralheizung in gemischt bebauter Wohnlage mit normaler verkehrsmäßiger Erschließung und guter Bausubstanz, ausgeglichene Bevölkerungsstruktur. Guter Wohnwert: z.B. modernes Bad, WC, Zentralheizung, Isolierverglasung, Balkon, ggf. Fahrstuhl, gute Wohnlage Sehr guter Wohnwert: hochwertiges Objekt mit erstklassiger Ausstattung in sehr guter Wohnlage			

Die Mietpreisentwicklung des Anbieters ImmoScout24 verweist auf eine durchschnittliche Angebotsmiete von rd. 9,17 €/m² in einer Spanne von 8,37 – 13,26 €/m² mit Stand I. Quartal 2024.

Unter Berücksichtigung der Größe der Wohnung, der Ortslage, der Lage, der gewonnenen Eindrücke bei der Ortsbesichtigung wird ein marktüblich erzielbarer Ertrag von 9,00 €/m² für vergleichbare Wohnungen in mangelfreien Objekten in Ansatz gebracht.

Hinweis: Bei dem angesetzten Mietwert erfolgte keine Ermittlung im Sinne eines Mietwertgutachtens.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wird mit rd. 54 m² in Ansatz gebracht (vgl. Kap. 3.7).

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021) sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis und Betriebskosten.

Vom Gutachterausschuss werden seit der Veröffentlichung des Landesgrundstückmarktberichts 2023 die Liegenschaftszinssätze nicht mehr auf der Grundlage von pauschalen Bewirtschaftungskostenansätzen ermittelt, sondern nach Einzelkostenansätzen gemäß Anlage 3 ImmoWertV 2021.

Die Einzelkostenansätze sind auf Seite 24 aufgeführt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist eine Modellgröße, die eine übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer eines Gebäudes bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (in Abhängigkeit der Standardstufe) angibt.

Der Veröffentlichung im Landesgrundstückmarktbericht 2023 entsprechend ist Anlage 1 der ImmoWertV 2021 für die übliche GND für Wohnhäuser und Wohnungen mit 80 Jahren zugrunde zu legen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die RND wird üblicherweise auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der GND und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Objekts ermittelt. Bei unterlassener Instandhaltung oder durchgeführten Instandsetzungen oder Modernisierungen kann sich die RND verkürzen oder verlängern. Im Fall von Modernisierungen stellt Anlage 2 ImmoWertV2021 ein Modell zur Ermittlung einer modifizierten Restnutzungsdauer zur Verfügung, das Modell berücksichtigt einzelne Modernisierungselemente. Die Restnutzungsdauer bei kernsanierten Objekten kann bis zu 90 % der jeweiligen RND betragen. Die teilweise noch verbliebene alte Bausubstanz oder der von neuen Gebäuden abweichende Zustand zum Beispiel eines Kellers ist durch einen Abschlag zu berücksichtigen.

Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1890.

Das Bewertungsobjekt weist einen mittleren Modernisierungsgrad auf.

Mit dem in der ImmoWertV 2021 Anlage 2 beschriebenen Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen kann für das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag die RND bei einem mittleren Modernisierungsgrad (8 Punkte für Modernisierung der Leitungssysteme, Bädern, des Innenausbaus) von 45 Jahren abgeleitet werden.

Von der obigen Ermittlung abweichend erfolgt als marktgerechter Ansatz die RND mit 40 Jahren.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 und § 34 ImmoWertV 2021)

Gemäß § 21 ImmoWertV 2021 dient der Liegenschaftszinssatz der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Der Immobilienverband IVD West empfiehlt in seinem Preisspiegel 2023 eine mittlere Spanne der Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen von 1,5 - 4,5 %.

Im Landesgrundstückmarktbericht 2023 Rheinland-Pfalz hat der Obere Gutachterausschuss Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume für 6 Marktsegmente abgeleitet und eine Zuordnung von Gemeinden und Stadtteilen zu den Marktsegmenten veröffentlicht. Die Kernstadt von Neustadt ist dem Marktsegment 5 zugeordnet, dieses bezieht sich auf ein Ø Bodenwertniveau von 301 €/m² und eine

marktübliche Kaltmiete von 8,00 €/m² Wohnfläche bei einer Wohnfläche von 50 m² / 100 m². Für das Marktsegment 5 lässt sich der Liegenschaftszinssatz mit 2,18 % (Standardabweichung von +/- 0,85) ableiten und wird für eine Bodenwertspanne von 170 – 520 €/m² empfohlen. Die Zuordnung zu den Marktsegmenten und damit verbundenem Ø Bodenwertniveau und marktüblicher Kaltmiete bezieht sich auf zurückliegende Auswertungen aus den Jahren 2020 – 2022 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2020 auf den Stichtag 01.01.2022.

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Faktoren und Risiken wird der objektspezifische Liegenschaftszinssatz innerhalb der Standardabweichung auf 2,6 % angepasst und in Ansatz gebracht.

Barwertfaktor (§ 34 ImmoWertV 2021)

Der Barwertfaktor errechnet sich aus dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz und der Restnutzungsdauer. Multipliziert mit dem jährlichen Gebäudeertrag ergibt sich der Gebäudeertragswert. Der Barwertfaktor beträgt bei 40 Jahren RND und 2,6 % 24,685.

Marktanpassung

Die Marktanpassung nach § 21 Absatz 1 ImmoWertV 2021 erfolgt im Ertragswertverfahren in der Regel über den Liegenschaftszinssatz.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Unter Berücksichtigung der in Kap. 4.5.2 erläuterten Ansätze berechnet sich der Ertragswert des zu bewertenden Grundstücks wie folgt:

Nutzung	Fläche/Stück	Ertrag pro m ² /Stk. p.m.	Ertrag p.m.	Ertrag p.a.
Wohnung Nr. 2	54 m ²	9,00 €	486,00 €	5.832,00 €
Summe			486,00 €	5.832,00 €

Jahresrohertrag 5.832,00 €

./. nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten Wohnen	1 Einheit	x	420 €	=	420 €	
Instandhaltungskosten Wohnen	54 m ²	x	13,80 €/m ²	=	742,44 €	
Mietausfallwagnis	2 %	von	5.810,40 €	=	116,64 €	1.281,84 €

Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag 4.550,16 €

./. Verzinsung des Bodenwertes 2,6 % von 11.600,00 € 301,60 €

Reinertrag Gebäude 4.248,56 €

Restnutzungsdauer, gewichtet	40 Jahre	
Liegenschaftszinssatz	2,6 %	
x Barwertfaktor	24,685	

Ertragswert der baulichen Anlagen 104.875,70 €

+ Bodenwert 11.600,00 €

Vorläufiger Ertragswert 116.475,70 €

Vergleichskennziffern

vorläufiger Ertragswert je m ² Wohnfläche	rd. 2.157 €/m ² WF
Rohertragsvervielfältiger	19,97
Reinertragsvervielfältiger	25,60

4.6. Vergleichswertermittlung

4.6.1 Allgemeines

Im Vergleichsverfahren wird der Vergleichswert des Grundstücks aus geeigneten Kaufpreisen ggf. unter Anwendung statistischer Verfahren ermittelt.

Der ermittelte vorläufige Vergleichswert ist unter Berücksichtigung evtl. vorhandener wertrelevanter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale an den Grundstücksmarkt anzupassen.

4.6.2 Verfügbare Vergleichspreise

Kaufpreise

Beim Gutachterausschuss Rheinpfalz wurde für die Objektart Wohnungseigentum und den Teilmarkt Erstverkauf und Wiederverkauf bei Umwandlung aus dem Gebiet Neustadt Innenstadt für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete für den Registrierungszeitraum 2022 bis aktuell für eine Wohnfläche zwischen 50 m² und 70 m² Wohnfläche angefragt/recherchiert.

Für diesen Zeitraum stehen nur wenige Kauffälle zur Verfügung. Gemäß Mitteilung des Gutachterausschusses weisen die Kauffälle eine große Spanne auf, sodass die verfügbaren Kaufpreise für eine statistische Auswertung nicht geeignet erscheinen.

Von immobilienpool.de bereitgestellt
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.7. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimisst, werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bezeichnet (§ 8 ImmoWertV 2021).

Darunter sind u.a. besondere Ertragsverhältnisse, Baumängel und Bauschäden, bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen und grundstücksbezogene Rechte und Belastungen zu verstehen.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

In diesem Gutachten werden die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen.

Bauschäden, Baumängel, Fertigstellungsarbeiten

Bei der Ortsbesichtigung wurden die augenscheinlichen und nachfolgend aufgeführten Punkte notiert:

- Diverse Punkte, siehe Kap. 3.6.6 auf Seite 15.
- Der Aufteilungsplan ist zu prüfen und ggf. ein Nachtrag zur Teilungserklärung vorzunehmen.
- Es ist zu berücksichtigen, dass in vergleichbaren Objekten üblicherweise Erhaltungsrücklagen gebildet werden/wurden. Im vorliegenden Fall wurden seit der Aufteilung nach WEG im Jahre keine Rücklagen gebildet, weshalb ggf. anfallende Instandhaltungsarbeiten nur durch Sonderumlagen bezahlt werden können. Für die Bildung einer Erhaltungsrücklage erfolgt ein Ansatz von anteilig rd. 5.000,00 €.

Die Feststellungen am Gemeinschaftseigentum mit diversen Fertigstellungsarbeiten und das Risiko, dass Hinweise und Auflagen aus der Baugenehmigung nicht beachtet worden sein könnten und ggf. nicht absehbare Kostenbeteiligungen anfallen, werden als wertrelevant eingeschätzt und es erfolgt zusammen mit der Bildung einer erstmaligen Erhaltungsrücklage ein Abzug von 20.000,00 €. Hierbei handelt es sich lediglich um einen grob geschätzten Wertabschlag, der nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen muss.

4.8. Verfahrensergebnis

Unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmal ergibt sich aus dem vorläufigen Verfahrenswert das nachfolgende Verfahrensergebnis:

	Ertragswert
vorläufiger Wert Wohnung	116.475,70 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Bauschäden, Baumängel, Fertigstellungsarbeiten, sonstige Besonderheiten	- 15.000,00 €
Rücklagenbildung	- 5.000,00 €
Verfahrensergebnis	96.475,70 €
gerundet	96.000,00 €

4.9. Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des zu bewertenden Grundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens liegt nach Rücksprache mit dem Katasteramt Rheinpfalz keine ausreichende Anzahl an Vergleichskaufpreisen zur Verfügung.

Daher wird der Ertragswert für die Verkehrswertableitung herangezogen.

Der Ertragswert nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale wurde mit rd. 96.000,00 € ermittelt.

Der Sachverständige hat den Verkehrswert für den 99,86/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Grundbuch von Neustadt [an der Weinstr.], Blatt 18522, Flurstück Nr. 1438 Friedrich-Ebert-Straße 1 in 67433 Neustadt verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen im 1. Obergeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss, Nr. 2 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 21.02.2024 mit Hinweis auf die genannten Objektbesonderheiten in Kap. 3.6.6 mit rd.

96.000,00 € (sechshundneunzigtausend Euro) ermittelt.

Dies entspricht rd. 1.778 €/m² Wohnfläche.

Das Bewertungsobjekt verfügt über eine Wohnfläche von insgesamt rd. 54 m² und eine anteilige Grundstücksfläche von rd. 22 m². Der ermittelte Verkehrswert entspricht einem Preis von rund 1.778 €/m² Wohnfläche, der Bodenwertanteil beträgt rund 6,5 %. Der Verkehrswert entspricht ca. dem 16,5-fachen der erzielbaren Erträge (Rohertrag).

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt und das Gutachten eigenverantwortlich erstellt. Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet. Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Die enthaltenen Karten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und / oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Neustadt an der Weinstraße, den 05.03.2025

Oliver Schlegel

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LF) für die Marktwertermittlung gemäß ImmoWertV aller Immobilienarten



LITERATURVERZEICHNIS / GESETZESTEXTE / QUELLEN

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO)

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Praxisorientierte Bewertung, 2. Auflage, Richard Boorberg Verlag, Stuttgart

Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienwirtschaft, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln

Kleiber u.a.: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Aktualisierte Auflage, Bundesanzeiger Verlag Köln, 2020

Zugriff auf das Wertermittlerportal, Reguvis-Verlag

Bernd Stumpe und Dr.-Ing. Hans-Georg Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger Verlag, 2. Auflage, Köln 2014

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023

Landesgrundstücksmarktberichte Rheinland-Pfalz, Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz

Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz, Immobilienverband Deutschland IVD, Köln

Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland-Pfalz 2022, Investitions- und Strukturbank Rheinland-Pfalz (ISB), November 2022

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

ANLAGEN

Anlage 1: Makrolage

1 Seite

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 2: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

1 Seite

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

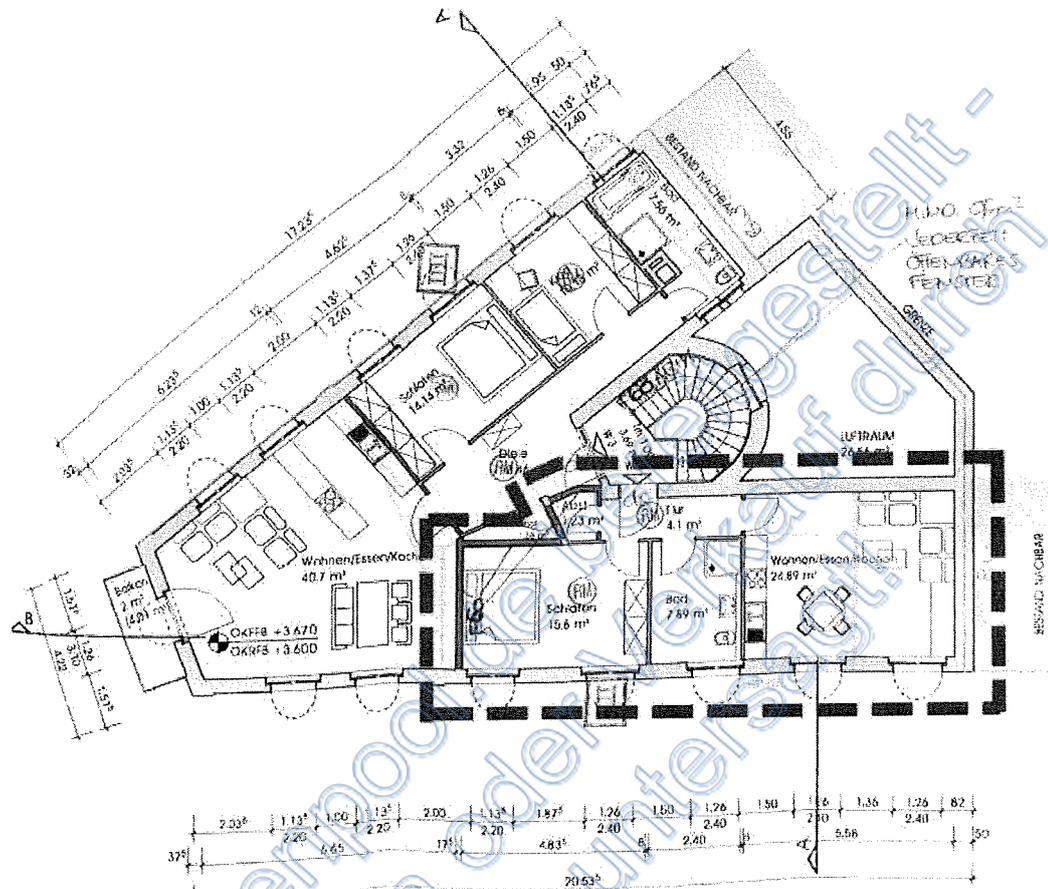
Anlage 3: Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Flurstücks

1 Seite

Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage 4: Grundrisse aus der Bauakte

Grundrisse aus der Bauakte | Seite 1 von 3



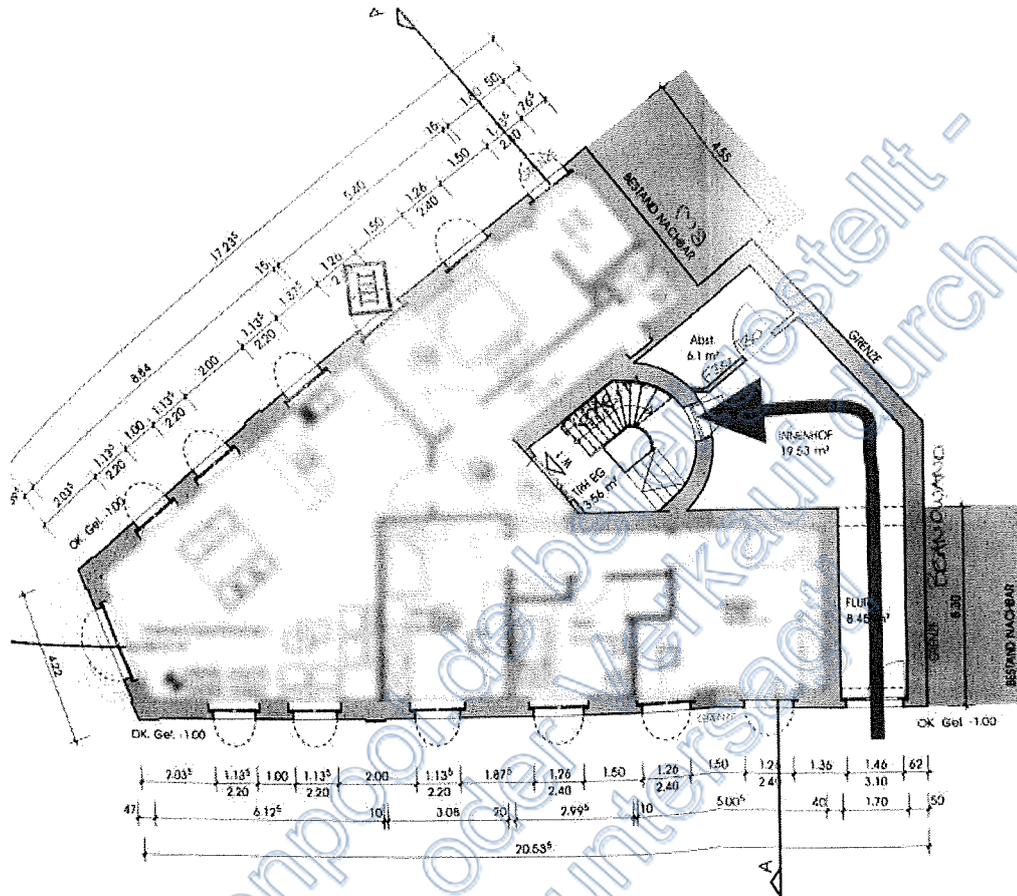
Die Baugenehmigung ist an die
Stadtverwaltung
Neustadt
zu übermitteln.
15. April 2020
K. Schlegel
Sachverständiger
für Baugenehmigungen

BAUEINGABE

1. OG-Grundrisse	
Blatt 3	

Grundriss 1. OG, Wohnung Nr. 2 ist markiert
Quelle: Bauakte der Stadt Neustadt, Az. BV/090-20 vom 24.06.2020
Hinweis: in der Örtlichkeit bestehen Abweichungen

Anlage 4: Grundrisse aus der Bauakte
Grundrisse aus der Bauakte | Seite 2 von 3



Bauplansteller genehmigt
 Neustadt a. d. Weinstraße, den 14.06.2018
 Stadtverwaltung
 als örtliche Bauaufsichtsbehörde

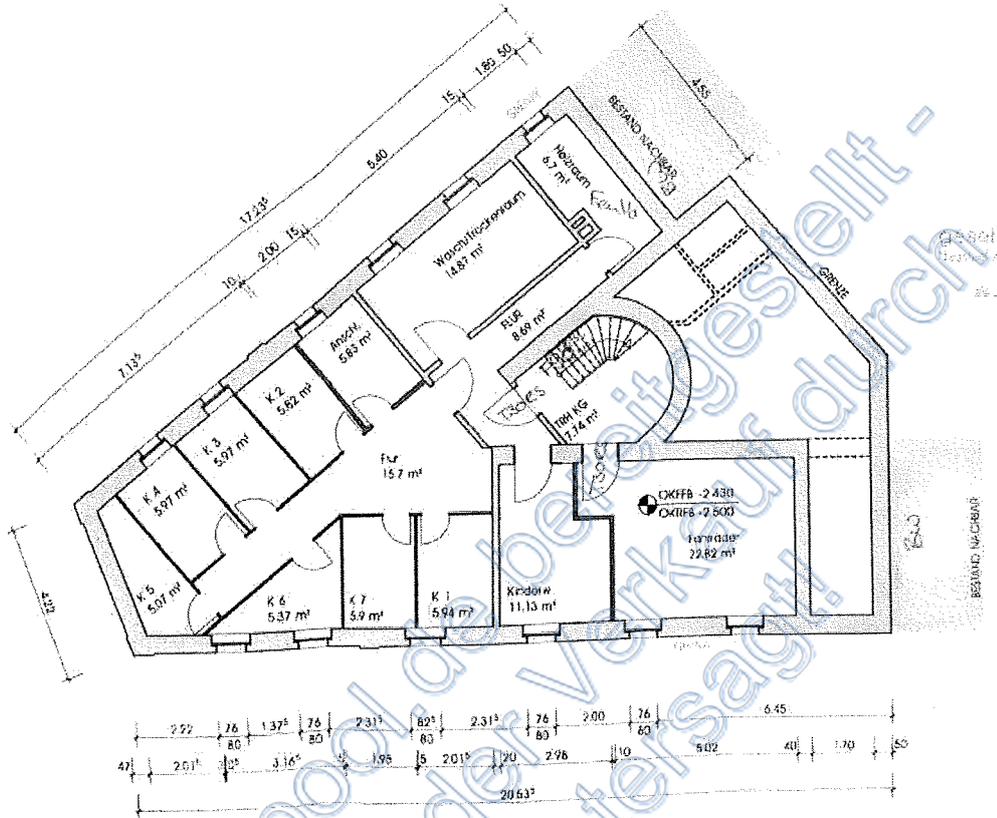
Gelesen: 15. April 2021
 für die Stadtverwaltung
 als örtliche Bauaufsichtsbehörde
 JA *KW*

BAUEINGABE

AUTOR:		EG-Grundriss		Blatt: 2	
COPIER:	DRUCK:	1:101 220	MASS:	1:100	SEITE:

Grundriss EG, die Zugangssituation zum Treppenhaus ist markiert
 Quelle: Bauakte der Stadt Neustadt, Az. BV/090-20 vom 24.06.2020
 Hinweis: in der Örtlichkeit bestehen Abweichungen

Anlage 4: Grundrisse aus der Bauakte
 Grundrisse aus der Bauakte | Seite 3 von 3



Bezugsstück genehmigt
 Bauakte Nr. 24.06.2020
 Stadteingabe
 15. April 2020

15. April 2020
 Stadteingabe
 KU

BAUEINGABE

BAUZEICHEN		Keller-Grundriss		Lageplan	
PROJEKT	ZEICHNER	VERZEICHNIS	VERZEICHNIS	STAB	STAB
				1:100	Grund

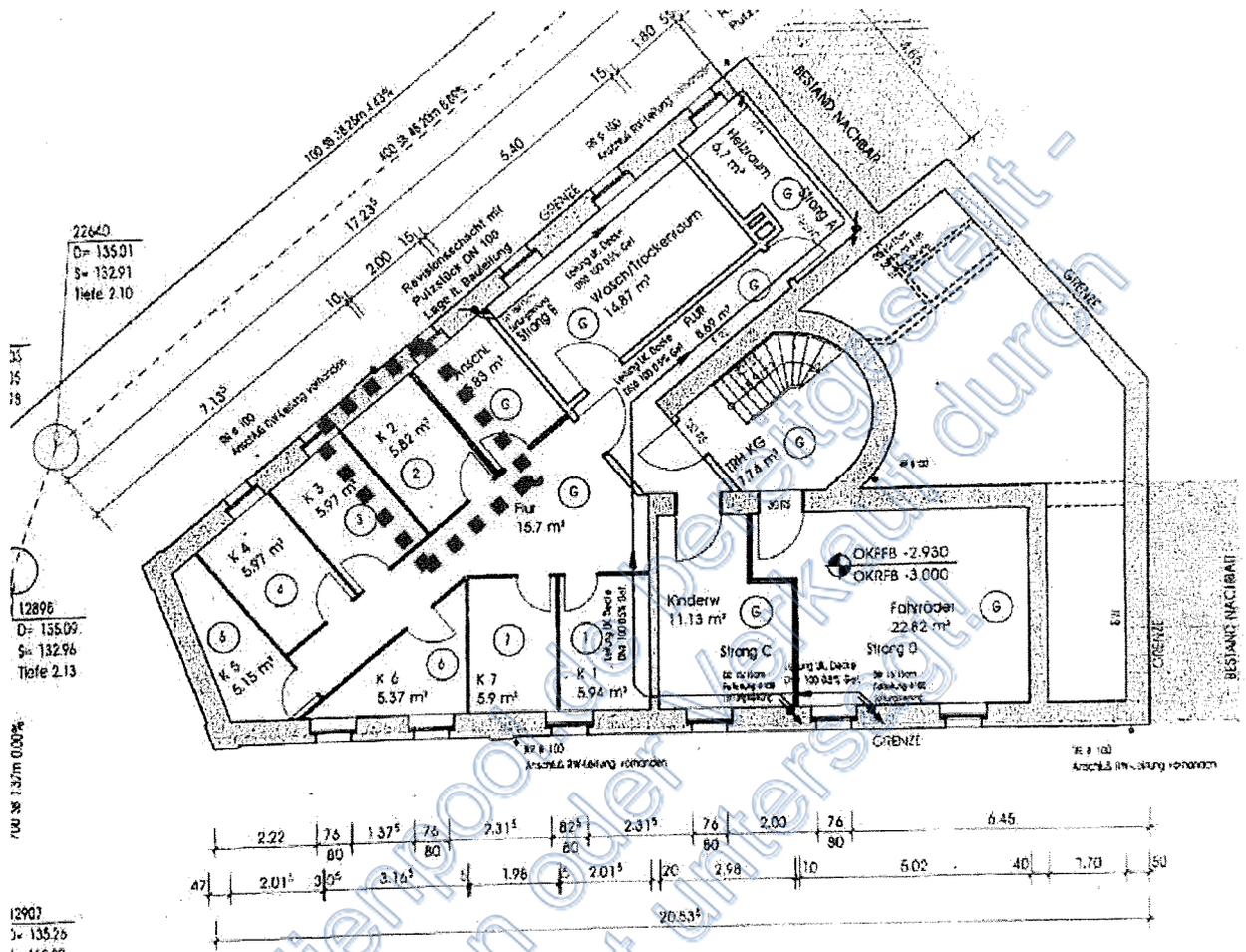
Grundriss KG

Quelle: Bauakte der Stadt Neustadt, Az. BV/090-20 vom 24.06.2020

Hinweis: in der Örtlichkeit bestehen Abweichungen, die eingezeichneten Kellerabteile sind nicht vorhanden

Anlage 5: Aufteilungsplan zur Teilungserklärung

Aufteilungsplan | Seite 2 von 2



Aufteilungsplan best. 1/1
 Stadtvermessung
 28.05.2020

TEILUNGSPÄNE
BAUEINGABE

BAF/B		KG-Grundriss		Blatt 1/1	
DATE	NAME	PROJEKT	MASS	DATE	SCALE
			1:100	28.05.2020	

Aufteilungsplan Kellergeschoss
 Quelle: Anlage zur Teilungserklärung
 Hinweis: in der Örtlichkeit bestehen Abweichungen, die eingezeichneten Kellerabteile sind nicht vorhanden

57
Recht

Anlage 6: Fotos

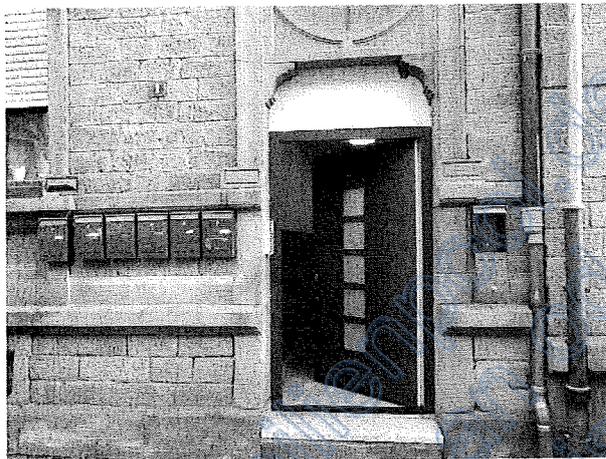
Fotos | Seite 1 von 4



Südansicht, Lage der Wohnung Nr. 2 ist markiert



Südwestansicht mit Kennzeichnung von feuchter Fassade-
stelle am Regenfallrohrs und Kennzeichnung des Zugangs



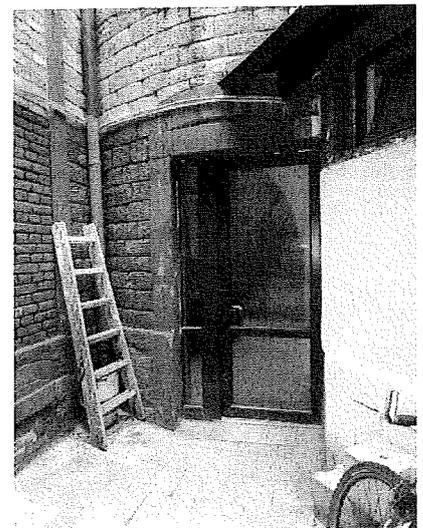
Objektzugang



Zum Hofbereich offener Flur



Vogelperspektive Hof, im Vordergrund gemeinschaftlicher
Abstellraum, (als Toilettenanlage von SE-Nr. 1 genutzt)



Hof, Zugangstür zum Treppenhaus

Anlage 6: Fotos

Fotos | Seite 2 von 4



Treppenhaus, Eingangsbereich im EG



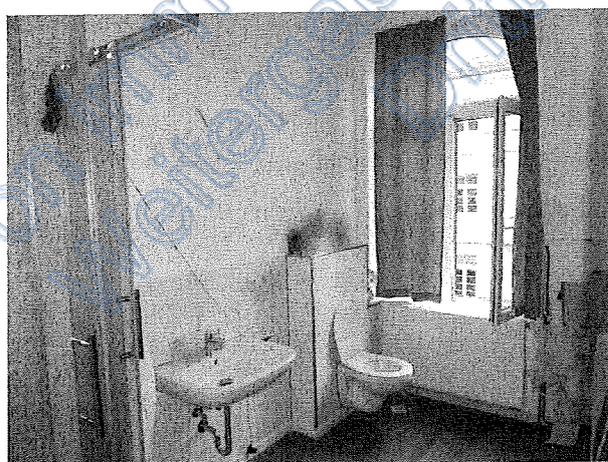
Treppenhaus im 1. Obergeschoss



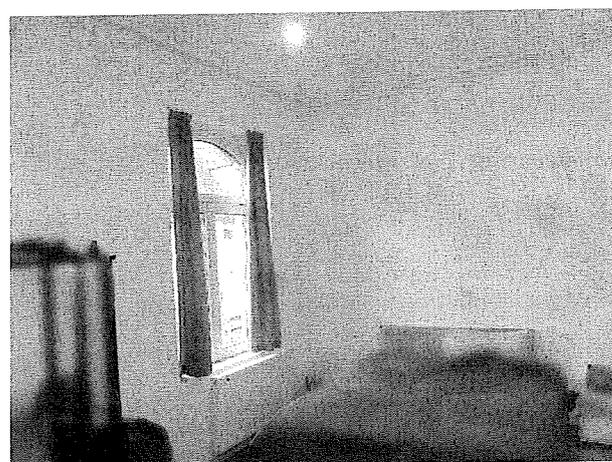
Zugang zu den Wohnungen im 1. Obergeschoss



Wohnung Nr. 2, Wohnzimmer



Wohnung Nr. 2, Bad



Wohnung Nr. 2, Schlafzimmer

GS
/00

Anlage 6: Fotos

Fotos | Seite 3 von 4



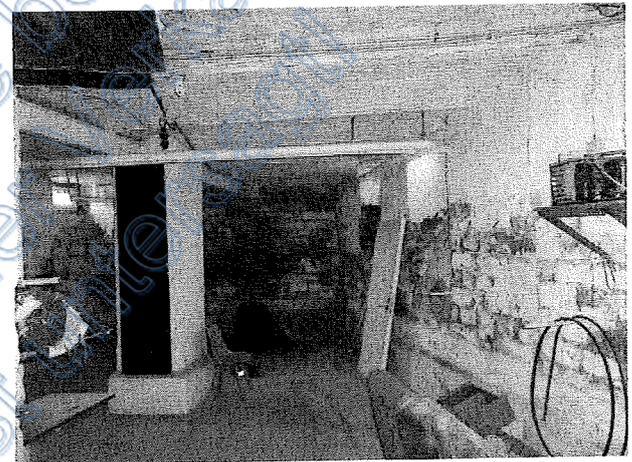
Wohnung Nr. 2, Flur



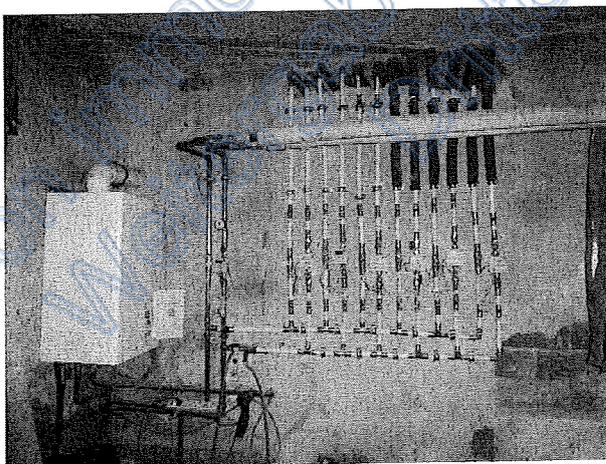
Wohnung Nr. 2, Sicherungskasten



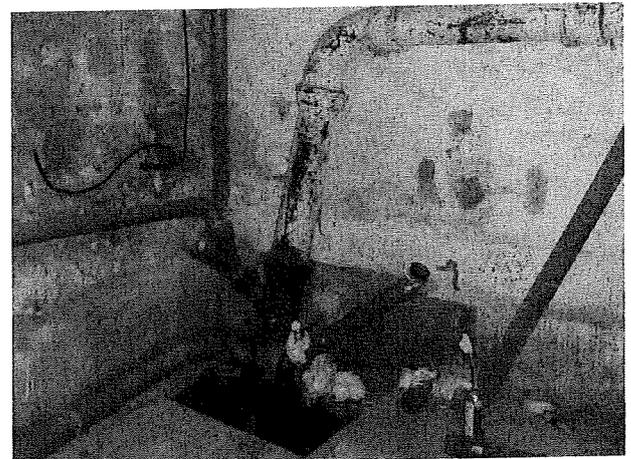
Kellertreppe



Kellerraum, ohne Kellerabteile



Keller, Wandhängende Gasheizung und Leitungsverteilung

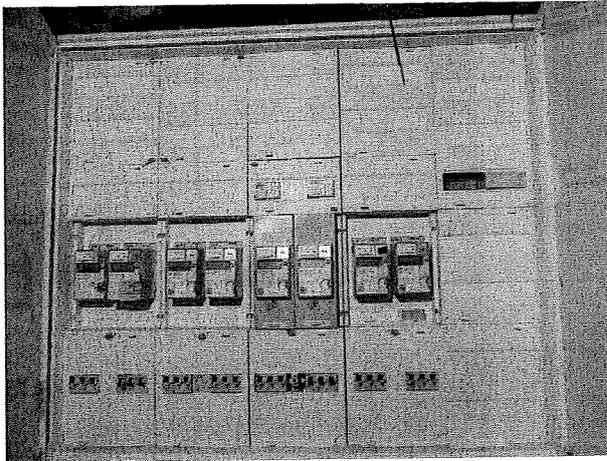


Keller, ausgeschäumte Fehlstellen an Hauptabflussrohrleitung

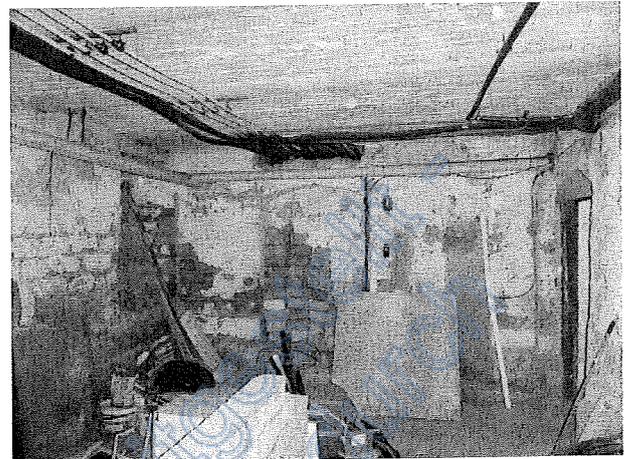
100
100

Anlage 6: Fotos

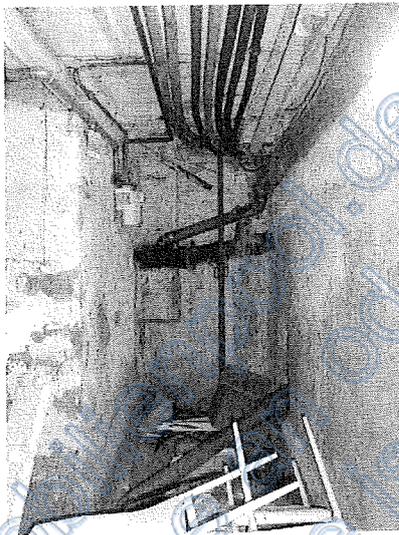
Fotos | Seite 4 von 4



Keller, Zählerkasten



Kellerraum, im Aufteilungsplan als Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum gekennzeichnet



Keller, Kellerecke mit Gaszähler und Unrat

Von immoportal.de bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!