

Kein Original
Gutachten!

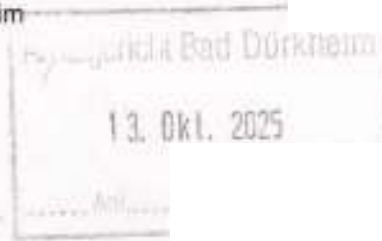
**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Dienstl. erreichbar:
Mo - Fr, 08.00 - 18.00 Uhr

Amtsgericht Bad Dürkheim
Seebacher Straße 2

67098 Bad Dürkheim



Olewiger Straße 210
54295 Trier

Telefon: dienstlich +49 178-5070659
eMail: patrickservet@gutachten.pro

Datum: 21. September 2025
Az.: 1K17 / 2024 / 04/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das Grundstück, bebaut mit einem denkmalgeschütztem Fachwerkhaus,
Martinsstraße 2, 67251 Freinsheim



im Zwangsversteigerungsverfahren

Az. des Gerichts:

AG Bad Dürkheim 1K17/24

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. Anlagen.
Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeines	3
2 Wertrelevante Merkmale	6
2.1 Lage.....	6
2.2 Rechtliche Gegebenheiten.....	13
2.3 Gebäude.....	14
2.4 Sonstiges.....	17
3 Wertermittlung	18
3.1 Verfahrenswahl.....	18
3.2 Rohertrag.....	19
3.3 Bewirtschaftungskosten.....	19
3.4 Liegenschaftszinssatz.....	20
3.5 Ertragswert.....	21
4 Verkehrswert	22

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Grundlagen	Bewertungsobjekt	Mehrfamilienhaus
	Wertermittlungsstichtag	10. Juni 2025
	Ortsbesichtigung	10. Juni 2025
	Baujahr des Gebäudes	Nicht bekannt
	Wohnfläche	rd. 488 m ²
	Grundstücksgröße	300 m ²
	Liegenschaftszinssatz	3,0%

Wertermittlung	Rohertrag	55.965,60 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	10.727,97 EUR/Jahr
	Reinertrag	= 45.237,63 EUR/Jahr
	Liegenschaftszinssatz	÷ 0,030
	Vorläufiger Ertragswert	= 1.507.921 EUR
	Wertminderung Modernisierung	- 488.000 EUR
	Ertragswert	= 1.019.921 EUR
	Verkehrswert rd.	1.019.921 EUR

Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

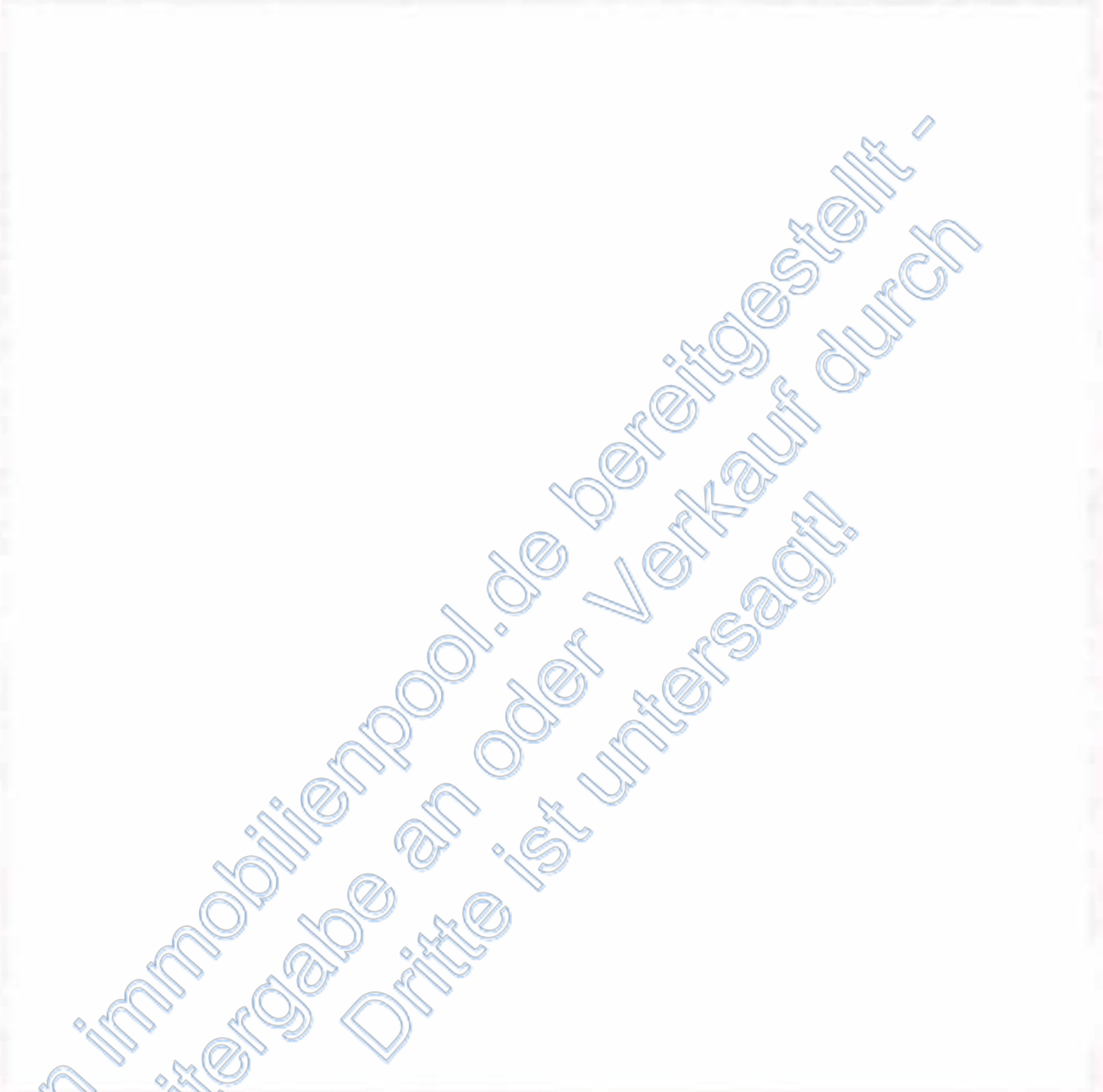
sowie

- Gerardy, Theo, Rainer Möckel und Herbert Troff. Praxis der Grundstücksbewertung. Landsberg am Lech: Verlag Moderne Industrie
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger, 2023
- Rössler/Langner fortgeführt von Simon/Kleiber/Joeris/Simon. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8. überarbeitete und erweiterte Auflage. Neuwied, Kriftel: Luchterhand, 2004
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. Neuwied, Kriftel: Werner Verlag, 3. Auflage, 2010
- Sommer, Goetz, Ralf Kröll und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Stand 3/10. Freiburg: Haufe
- Kleiber, Wolfgang. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV. 6. Auflage. Bundesanzeiger. Köln 2010
- Kröll, Ralf und Andrea Hausmann. Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 3. Auflage. Luchterhand Verlag. Neuwied, Kriftel 2006
- Rössler/Langner, fortgeführt von Simon/Kleiber/Joeris/Simon. Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 8. überarbeitete und erweiterte Auflage. Luchterhand Verlag. Neuwied, Kriftel 2004
- Sommer, Goetz und Ralf Kröll. Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung. 2. Auflage. Luchterhand Verlag. Neuwied, Kriftel 2008
- Sommer, Goetz, Ralf Kröll und Jürgen Piehler. Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis. Stand Juni 2012. Haufe-Lexware. Freiburg
- Stumpe/Tillmann. Versteigerung und Wertermittlung. Bundesanzeigerverlag 2009

Fotos und Grundrisse

Sind in diesem Beispielgutachten in der Anlage enthalten.

Auszug aus der Flurkarte



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

Abbildung01 Auszug aus der Flurkarte (Quelle:Geoport)

2 Wertrelevante Merkmale

2.1 Lage

Basics - Landkreis (Gemeinde)	
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Bad Dürkheim, Landkreis
Regierungsbezirk	Rheinhessen-Pfalz, Stat. Region
Einwohner	134.711 (4.954)
Fläche	594,00 km ²
Bevölkerungsdichte	227 EW/km ²
PLZ-Bereich	67251
Gemeindeschlüssel	07332019
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr: 2023	



Basics - Wirtschaftszahlen Landkreis	
BIP (1)	3.080.824 €
Arbeitslosenquote (2)	4,50 %
Erwerbstätige (3)	42.100
Veröffentlichungsjahr: 2024 Berichtsjahr (1): 2021 (2): 2023 (3): 2022	



Abbildung02 allg. Lageinformation(Quelle:Geoport)

Mikrolage

Bei der Adresse Martinstr. 2 in der Stadt Freinsheim handelt es sich gemäß Mikro-Lagerating von FPRE um eine durchschnittliche bis gute Lage für Wohnnutzungen (3,5 von 5,0), eine durchschnittliche bis gute Lage für Büro-Immobilien (3,5 von 5,0) sowie eine durchschnittliche bis gute Lage für Einzelhandelsliegenschaften (3,5 von 5,0).

Die Lage hat gemäß dem datengestützten Rating eine durchschnittliche Besonnung (3,3 von 5,0). Außerdem liegt dem Mikro-Lagerating von FPRE zufolge eine eingeschränkte Fernsicht vor (2,7 von 5,0). Es handelt sich um eine ebene Lage, die Hangneigung liegt zwischen 0,0 und 1,0 Grad.

Das Image für Wohnnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine gute Wohneigentumslage. Das Image für Büronutzungen ist mittelmäßig, es handelt sich um eine durchschnittlichen Bürolage. Das Image für Einzelhandelsnutzungen ist sehr gut, es handelt sich um eine von Passanten gut frequentierte Lage. Die unmittelbare Umgebung ist von Altbauten geprägt, die Mehrheit der Gebäude in der Nachbarschaft wurde vor 1919 errichtet. Das unmittelbar umliegende Gebiet ist mittel besiedelt, die Einwohnerdichte beträgt zwischen 50 und 100 Personen pro Hektar.

Insgesamt ist die Dienstleistungsqualität als durchschnittlich bis gut zu beurteilen (3,4 von 5,0). Es befinden sich Lebensmittelgeschäfte und Schulen in Fußdistanz.

Das Rating beurteilt den Standort in Bezug auf die Nähe zu Freizeiteinrichtungen und Naherholungsgebieten als durchschnittlich (3,2 von 5,0). Die nächste Grünfläche ist etwa 525 m entfernt, der nächste Wald rund 250 m. Im Umkreis von zwei Kilometern befindet sich kein Gewässer.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist gut (Rating: 4,3 von 5,0). Es befinden sich mehrere Haltestellen in fußläufiger Entfernung. Die Entfernung zur nächsten Bus-Haltestelle beträgt ungefähr 300 m. Die Entfernung zum nächsten Bahnhof beträgt ca. 725 m.

Die Lage bietet eine gute Anbindung an das Straßenverkehrsnetz (Rating: 3,5 von 5,0). Die Distanz bis zur nächsten Autobahnauffahrt beläuft sich auf ca. 4,3 km.

Der Standort ist ruhig (Rating: 4,3 von 5,0).

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

Makrolage

Die Stadt Freinsheim gehört zum Landkreis Bad Dürkheim im Bundesland Rheinland-Pfalz. Freinsheim zählt 4.954 Einwohner (31.12.2023), verteilt auf 2.277 Haushalte (2024), womit die mittlere Haushaltsgröße rund 2,18 Personen beträgt. Freinsheim weist eine mittlere Besiedlungsdichte auf und liegt gemäß Definition des BBSR innerhalb des Verdichtungsraumes kein Verdichtungsraum. Das BBSR teilt Freinsheim räumlich der Wohnungsmarktregion Ludwigshafen am Rhein zu, wobei diese, basierend auf demographischen und sozio-ökonomischen Rahmenbedingungen der Nachfrage, als schrumpfende Region identifiziert wird.

Der durchschnittliche jährliche Wanderungssaldo zwischen 2018 und 2023 befaßt sich auf Ebene der Stadt Freinsheim auf 32 Personen. Damit weist Freinsheim im Vergleich zur nationalen Entwicklung einen durchschnittlichen Wanderungssaldo auf. Auf Kreisebene (Wanderungen über die Kreisgrenze) fallen im Jahr 2023 insbesondere die Altersklassen 30-49 und 0-17 mit den höchsten Wanderungssalden von 590 bzw. 311 Personen und die Altersklassen 18-24 und 65+ mit den tiefsten Wanderungssalden von -115 bzw. -29 auf.

Gemäß Fahrländer Partner (FPRE) zählen 42,5% der ansässigen Haushalte im Jahr 2024 zu den oberen Schichten (Deutschland: 34,2%), 31,8% der Haushalte zu den mittleren (Deutschland: 36%) und 25,7% zu den unteren Schichten (Deutschland: 29,8%). Der größte Anteil mit rund 22,5% (Deutschland: 22,6%) kann der Lebensphase «Älterer Single» (55+ J.) zugewiesen werden, gefolgt von «Älteres Paar» (55+ J.) mit 22,1% (Deutschland: 16,8%) und «Familie mit Kindern» (altersunabhängig) mit 21,8% (Deutschland: 21,4%).

Bei den Landtagswahlen 2021 wählten in Freinsheim rund 37,7% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) SPD (Bundesland Rheinland-Pfalz: 35,7%), 25,4% CDU/CSU (Bundesland Rheinland-Pfalz: 27,7%) und 11,3% «Sonstige» (Bundesland Rheinland-Pfalz: 11%). Bei den Bundestagswahlen 2025 wählten in Freinsheim rund 30,5% der Wählerinnen (gültige Zweitstimmen) CDU/CSU (Deutschland: 28,5%), 20,6% SPD (Deutschland: 16,4%) und 7,7% «Sonstige» (Deutschland: 9,6%). Bei den Europawahlen 2024 erzielten CDU/CSU mit 25,6% (Deutschland: 30%), «Sonstige» mit 19,6% (Deutschland: 20,3%) und AfD mit 18,4% (Deutschland: 15,9%) die meisten Stimmen.

Freinsheim weist per Ende 2023 einen Wohnungsbestand von 2.628 Einheiten auf. Dabei handelt es sich um 1.180 Einfamilienhäuser und 1.448 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Die EFH-Quote liegt damit bei rund 44,9% und ist somit im bundesweiten Vergleich (30%) stark überdurchschnittlich. Mit 24,7% handelt es sich bei der Mehrheit um Wohnungen mit 4 Räumen. Auch Wohnungen mit 7+ Räumen (20,5%) und 5 Räumen (18,1%) machen einen hohen Anteil am Wohnungsbestand aus. Die mittlere Bautätigkeit zwischen 2018 und 2023 fiel, gemessen am Wohnungsbestand, mit 0,38% tiefer aus als in Deutschland (0,61%). Dies entspricht insgesamt einer Fertigstellung von rund 58 Wohneinheiten.

Prospektiv rechnet das BBSR im Rahmen seiner regionalen Prognosen auf Ebene Landkreis mit einer Veränderung der Bevölkerung von 2021 bis 2040 um 2% oder 2.600 Personen (Deutschland: 2,6%). Auf Ebene Haushalt wird von 2021 bis 2040 mit einer Veränderung von 7,8% bzw. einer Zunahme von 4.811 Haushalten gerechnet (Deutschland: 4,8%).

Das Preisniveau von Wohneigentum (durchschnittliche Neubauten) liegt gemäß den hedonischen Bewertungsmodellen von FPRE (Datenstand: 31. März 2025) in Freinsheim bei den EFH bei 4.822 EUR/m², bei den ETW bei 5.322 EUR/m². Die Nettomarktmiete von MWG liegt derzeit an durchschnittlichen Lagen bei Neubauten bei rund 13,5 EUR/m² pro Monat bzw. 10,2 EUR/m² pro Monat bei Altbauten. Gemäß den Preisindizes von FPRE haben die Preise von Einfamilienhäusern in den letzten 5 Jahren im Landkreis Bad Dürkheim um 16,2% zugelegt. Die Preisveränderung von Eigentumswohnungen liegt bei 28,9%. Die Marktmieten für Mietwohnungen haben sich im gleichen Zeitraum um 38,4% verändert.

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

Abbildung 05 Bodenrichtwertkarte (Quelle: Geoport)

Abbildung 06 Bodenrichtwertkarte aus BORIS RLP

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

Abbildung 07 Straßenkarte Falk (Quelle: Geoport)

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

2.2 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge	Mietverträge existieren nicht-
Nachhaltig erzielbare Mieteinnahmen	
Rechte und Lasten in Abt. II der Grundbücher	In Abt. II des Grundbuchs sind außer dem Zwangsversteigerungsvermerk vom 08.01.2025 keine Eintragungen eingetragen.
Baurecht	Das Bewertungsobjekt liegt im innerörtlichen Bereich, nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Weiteres kann auch der Bodenrichtwertkarte entnommen werden..
Denkmalschutz	<p>Laut Auskunft der unteren Denkmalbehörde bei der Landesdenkmalschutzbehörde vom 08.August 2025 ist das Bewertungsobjekt in die Denkmalliste eingetragen.</p> <p>Der Denkmalschutz wird im vorliegenden Gutachten in einem speziellen Bewertungsverfahren für denkmalgeschützte Objekte berücksichtigt. Die zu bewertenden Flurstücke: An der Bach 1 (Flurst. 343) und Martinstr. 2 (Flurst. 344) – sind Teil der nach §5 Abs. 1.2 und 3 DSchG definierten Denkmalzone „Altstadt“, und somit denkmalgeschützt (vgl. das <i>Nachrichtliche Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Kreises Bad Dürkheim</i>). Das aus dem Denkmalschutz resultierende Abbruchverbot bzw. Instandhaltungsgebot wirkt sich auf die Verfahrenswahl an späterer Stelle des Gutachtens aus.</p>
Baulasten	<p>Laut schriftlicher Auskunft Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abteilung: 5 - Bauverwaltung Referat: 50 - Allg. Bauverwaltung, Bauaufsicht, Bauförderung v.30.Juli 2025 sind keine das Bewertungsgrundstück belastenden Baulasten vorhanden. Beim Ortstermin und beim Studium der Bewertungsunterlagen konnten auch keine Hinweise auf begünstigende Baulasten entdeckt werden. Insofern wird davon ausgegangen, dass auch keine begünstigenden Baulasten vorhanden sind.</p>
Altlasten	Laut schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion vom 07.August 2025 sind die Bewertungsobjekte nicht in das Bodeninformationssystem (BIS Rheinland - Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) eingetragen.
Baugenehmigungen	<p>Die Bauakte habe ich teilweise durch Schriftl. Auskunft der Kreisverwaltung Bad Dürkheim Abteilung: 5 – Bauverwaltung Referat: 50 - Allg. Bauverwaltung, Bauaufsicht, Bauförderung v.30.07.2025 eingesehen. In der Bauakte sind im Wesentlichen folgende Genehmigungen und Abnahmescheine vorhanden:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Baueriaubnis vom 12.Juli 1948, Einbau einer Küche und Wiederherstellung des verworfenen Kamins. <p>Aufgrund der vorliegenden Genehmigungen und Abnahmescheine kann davon ausgegangen werden, dass das Bewertungsobjekt den damaligen Vorschriften entsprechend ergänzt wurde.</p>

Abgabenrechtliche Situation

Ob Ein Kanalbeitrag und ein Straßenbaubeitrag zu zahlen ist konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Straßenbaubeiträge können jedoch grundsätzlich für künftige Ausbaumaßnahmen noch erhoben werden.

Bei der Recherche der wertrelevanten Zustandsmerkmale konnte nicht festgestellt werden, ob zum Wertermittlungsstichtag über die oben benannten Beiträge hinaus noch weitere öffentlich-rechtliche Beiträge und nicht-steuerliche Abgaben zu entrichten waren. Es wird daher vorausgesetzt, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren. Dabei handelt es sich vor allem um:

- Umlegungsausgleichsleistungen nach § 64 BauGB
- Ablösebeiträge für Stellplatzverpflichtungen
- Naturschutzrechtliche Ausgleichsabgaben (Kostenerstattungsbeiträge)
- Versiegelungsabgaben
- Ablösebeiträge nach Baumschutzsatzungen
- Beiträge aufgrund von Satzungen der Wasser- und Bodenverbände

Das Grundstück liegt an einer öffentlichen Straße.

2.3 Gebäude

Vorbemerkung

Die nachfolgenden Angaben erfolgen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Umfang. Es handelt sich dabei ausdrücklich nicht um eine detaillierte Baubeschreibung. Die Angaben beziehen sich nur auf dominierende Ausstattungsmerkmale. Teilbereiche können hiervon abweichend ausgeführt sein. Beschreibungen der nicht sichtbaren Bauteile beruhen auf den vorhandenen Unterlagen oder auf entsprechenden Annahmen.

Baujahr

- Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt.
- Modernisierungen und Renovierungen in 1948
- Weitere Baumaßnahmen können der Aktenlage nicht entnommen werden.

Bauweise des Gebäudes

- Fachwerkbauweise
- Satteldach mit Ziegeleindeckung
- Geschossdecken und -treppen in Holz
- rückwärtiger zweigeschossiger Anbau in Fachwerkbauweise mit Satteldach
- Weiteres kann der Fotodokumentation in der Anlage entnommen werden.

Wesentliche Ausstattungsmerkmale

Zweigeschossiges Fachwerkhaus mit ausgebautem Dachgeschoß. Insgesamt ist das Gebäude in einem stark renovierungsbedürftigem Zustand. Es sind praktisch alle einzelnen Gewerke instanzzusetzen und zu erneuern.

Zustand

Die für derartige Gebäude üblichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen wurden seit längerem nicht mehr ordnungsgemäß durchgeführt. Aus diesem Grund ist ein erheblicher Unterhaltungsrückstand vorhanden. Zur Beseitigung des Unterhaltungsrückstands ist eine umfangreiche Modernisierung erforderlich. Es müssen beispielsweise folgende Maßnahmen durchgeführt werden:

- Erneuerung der Haustechnik
- Einbau neuer Fenster
- Einbau neuer Bäder
- Maler- und Bodenbelagsarbeiten im gesamten Gebäude
- Beseitigen von Feuchtigkeitsschäden
- Überarbeiten der Fassaden
- Erneuerung des Daches
- Berücksichtigen der aktuellen energetischen Vorschriften

- Berücksichtigen der aktuellen Schallschutz- und Brandschutzanforderungen

Die obigen Maßnahmen müssen im Einklang mit dem Denkmalschutz und anderen baurechtlichen Vorschriften (z.B. Energieeinsparverordnung EnEV) durchgeführt werden. Die Kosten für derartige Modernisierungen von Denkmalgebäuden liegen laut einschlägiger Literaturerfahrungswerte bei rd. 1.000 EUR/m² Wohnfläche (z.B. Kleiber: Verkehrswertermittlung, 7. Auflage, S. 1083, Rdnr. 436). Bei einer Wohnfläche von ca. 488 m² ergeben sich somit Modernisierungskosten von rd. 488.000 EUR. Ich halte diesen Ansatz im vorliegenden Fall für nicht angemessen. Der Ansatz entspricht auch den Wertverhältnissen in der Umsetzung dieses Bauvorhabens.

Wohnfläche

Nach der vorstehend näher bezeichneten Baugenehmigung, sollen nach Änderung und Sanierung 7 Wohneinheiten entstehen. Es werden folgende Flächen ausgewiesen. Die Flächen für das Bewertungsobjekt habe ich aus den mir vorliegenden Plänen und der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung sowie Berechnungen in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit wie folgt ermittelt:

Erdgeschoss

Wohnung 1

Wohnen	= 19,79 m ²
Flur.....	= 7,36 m ²
Schlafen	= 13,67 m ²
Verteiler.....	= 3,63 m ²
Bad.....	= 5,16 m ²
Kind	= 8,68 m ²
Freisitz.....	= 2,12 m ²
Gesamt :.....	= 60,41 m²

Wohnung 2

Wohnen	= 21,61 m ²
Schlafen	= 12,60 m ²
Bad.....	= 8,66 m ²
Freisitz.....	= 1,76 m ²
Gesamt :.....	= 44,63 m²

Wohnung 3

WC	= 1,95 m ²
Flur	= 5,83 m ²
Wohnen.....	= 18,09 m ²
Treppe.....	= 6,85 m ²
Küche/Essen	= 12,83 m ²
Freisitz.....	= 1,48 m ²
Gesamt:	= 47,03 m²

Gemeinfläche

Innenhof1	= 18,67 m ²
Abstellraum/Technik.....	= 21,83 m ²
Innenhof2	= 11,15 m ²

Fläche EG.....=203,72 m²

Obergeschoß**Wohnung4**

Wohnen/Essen/Kochen	= 72,21 m ²
Flur.....	= 3,08 m ²
Schlafen	= 18,80 m ²
Bad.....	= 5,81 m ²
Kind	= 12,67 m ²
Freisitz	= 1,68 m ²
Gesamt := 69,25 m²

Wohnung5

Kind.....	=12,99 m ²
Bad	= 7,48 m ²
Schlafen.....	=12,98 m ²
Essen/Wohnen/Kochen.....	=33,55 m ²
Freisitz.....	= 2,62 m ²
Gesamt:	=69,82 m²

Wohnung 3. OG

Bad.....	=9,10 m ²
Flur.....	= 3,99 m ²
Schlafen.....	=20,76 m ²
Abst.....	= 1,70 m ²
Gesamt:	=35,55 m²

Gemeinfläche	=12,90 m²
Fläche OG:	=187,35 m²

Dachgeschoß**Wohnung6**

Kind.....	=9,70 m ²
Bad	= 3,73 m ²
Schlafen.....	=10,45 m ²
Wohnen.....	=21,85 m ²
Küche/Essen.....	=12,60 m ²
Freisitz.....	= 5,33 m ²
Gesamt:	=63,66 m²

Wohnung 3 DG

Studio.....	=28,89 m ²
Bad.....	= 3,14 m ²

Gemeinfläche.....	=7,43 m²
--------------------------	----------------------------

Gesamtfläche:.....	=466,38m²
---------------------------	-----------------------------

Energieausweis

Bei einer Modernisierung sind die entsprechenden Vorschriften der EnEV zu beachten. Ebenso solche der Schallschutz-VO, Brandschutz-VO und weitere. Im Einzelnen sind die Rechtsvorschriften der Baugenehmigung zu entnehmen.

2.4 Sonstiges

Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit (z.B. Bodengüte, Eignung als Baugrund) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Diesbezügliche Untersuchungen können nur durch einen Sachverständigen mit entsprechendem Fachgebiet durchgeführt werden.

Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens wurde lediglich bei der Sichtung der vorgelegten Unterlagen und beim Ortstermin auf mögliche Indikatoren für Besonderheiten des Bodens geachtet. Auffälligkeiten waren nicht erkennbar. Dementsprechend wird eine standortübliche Bodenbeschaffenheit ohne bewertungsrelevante Besonderheiten unterstellt.

Anmerkungen

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten!

Es wurden lediglich augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über tierische und pflanzliche Holzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften eingehalten worden sind, und Normen sowie Auflagen der Baugenehmigung betreffend (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten werden.

Von immobilien.de
Weitergabe an
Dritte ist untersagt

3 Wertermittlung

3.1 Verfahrenswahl

Verfahrenswahl

Bei Mehrfamilienwohnhäusern handelt es sich um Renditeobjekte, bei denen üblicherweise die Ertragserzielung im Vordergrund steht. Insofern erfolgt die Verkehrswertermittlung derartiger Objekte auf der Grundlage des Ertragswertverfahrens, wie es in der ImmoWertV normiert ist.

Spezielles Ertragswertverfahren bei denkmalgeschützten Objekten

Im vorliegenden Fall ist aufgrund des Denkmalschutzes von einer unendlichen Restnutzungsdauer auszugehen, denn der Denkmalschutz ist auf den dauernden Erhalt eines Objekts ausgelegt. Dies wird auch in der maßgebenden Literatur so gesehen. So schreibt zum Beispiel Kleiber, dass bei Denkmälern folgendem Ertragswertmodell der Vorzug zu geben ist (Kleiber, Verkehrswertermittlung, 7. Auflage, Teil V, Rdnr. 824 ff., S. 2495 ff.):

Ertragswertermittlung unter Berücksichtigung der "auf Dauer" angelegten Erhaltungspflicht (ewige Restnutzungsdauer: gegen unendlich) i. V. m. den daraus resultierenden erhöhten Bewirtschaftungskosten, insbesondere Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten (ggf. auch Modernisierungskosten), sowie den geminderten oder aufgrund eines anspruchsvollen Ambientes höheren Erträgen.

Aufgrund der unendlichen Restnutzungsdauer entfällt die Ermittlung des Bodenwerts, womit sich das Ertragswertverfahren wie folgt darstellt:

$$\begin{aligned}
 & \text{Rohertrag} \\
 - & \text{Bewirtschaftungskosten} \\
 = & \text{Reinertrag} \\
 + & \text{Liegenschaftszinssatz} \\
 = & \text{Vorläufiger Ertragswert} \\
 \pm & \text{Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale} \\
 = & \text{Ertragswert}
 \end{aligned}$$

Die Eingangsgrößen des Ertragswertverfahrens werden im Folgenden zunächst quantifiziert. Daran anschließend wird die Ertragswertermittlung mit den abgeleiteten Eingangsgrößen durchgeführt.

Vor- und Nachteile durch den Denkmalschutz

Neben dem kalkulierten Ertragswert, in dem aufgrund der ewigen Restnutzungsdauer erhöhte Instandhaltungskosten berücksichtigt werden, können sich durch den Denkmalschutz einige Vorteile ergeben, z.B.

- Steuerermäßigungen oder -befreiungen
- Öffentliche Fördermittel

Es können sich jedoch auch Nachteile ergeben, z.B.:

- Auflagen durch die Denkmalbehörde, z.B. bei Modernisierungen
- Nutzungs- und Veränderungseinschränkungen

Die beschriebenen Vor- und Nachteile sind von vielen individuellen Aspekten (z.B. Höhe des Steuersatzes oder Art der Modernisierungsmaßnahmen) abhängig. Für die Wertermittlung wird unterstellt, dass sich die mit dem Denkmalschutz verbundenen Vor- und Nachteile in etwa ausgleichen und keine weitere Berücksichtigung erforderlich ist.

3.2 Rohertrag

Marktüblich erzielbare Miete

Grundlage für die Ertragswertermittlung ist der Rohertrag. Dabei handelt es sich um die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbare Miete. Bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Miete wird die weiter vorne im Gutachten beschriebene Modernisierung des Gebäudes unterstellt.

Quellen

Zur Ableitung der marktüblichen Wohnungsmiete wurden folgende Quellen verwendet:

- Plötz Immobilienführer 9,60 – 11,60 EUR/m²
- Angebotsmieten auf Immobilienscout 24 ca. 10,00 EUR/m²
- On-Geo Vergleichspreisdatenbank ca. 10,00 EUR/m²

Die obigen Mieten gelten für normal ausgestattete Wohnungen mit einer Wohnfläche von 60 bis 80 m² in einer guten Lage.

Mietansatz für das Bewertungsobjekt

Auf der Grundlage der obigen Informationen halte ich einen Mietansatz von 10,00 EUR/m² für die Wohnungen für angemessen. Dieser Mietansatz liegt auch im Rahmen der tatsächlich in dieser Lage gezahlter Mieten.

Ergebnis

Der Rohertrag ergibt sich damit wie folgt:

	466,38m ² x 10,00 EUR/m ²	2.170 EUR
=	Rohertrag pro Monat	4.663,80 EUR
x	Anzahl Monate	12
=	Rohertrag	55.965,60 EUR/Jahr

3.3 Bewirtschaftungskosten

Vorbemerkung

Die Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den Betriebskosten.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden in Anlehnung an einschlägige Literaturerfahrungswerte mit jährlich 280 EUR/Wohnung angesetzt (Kleiber, Verkehrswertermittlung, S. 1830). Bei sieben Wohnungen ergeben sich somit Verwaltungskosten von 1.960 EUR/Jahr.

Instandhaltungskosten

In Anlehnung an einschlägige Literaturerfahrungswerte werden die Instandhaltungskosten mit 14,00 EUR/m² angesetzt (Kleiber, Verkehrswertermittlung, S.1841). In diesem Ansatz sind die erhöhten Kosten aufgrund des Denkmalschutzes enthalten. Somit ergeben sich Instandhaltungskosten von insgesamt rd. 6.529,32 EUR/Jahr bei einer Gesamtmietfläche von 488 m².

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, die zum Beispiel durch Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Das Mietausfallwagnis Wohnobjekte liegt erfahrungsgemäß bei 2 bis 4 % des Rohertrags. Ich halte im vorliegenden Fall einen mittleren Ansatz von 3 % des Rohertrags für gerechtfertigt, das sind rd. 1.679 .-EUR/Jahr.

Betriebskosten

Es wird davon ausgegangen, dass die Betriebskosten zum größten Teil auf die Mieter umgelegt werden. Es verbleibt vermutlich nur ein geringer Anteil, den der Eigentümer zu tragen hat. Dieser wird auf etwa 1 % des Rohertrags, das sind rd. 559,65 EUR/Jahr, geschätzt.

Ergebnis

Insgesamt erhält man folgende Bewirtschaftungskosten:

Kostenposition	Kosten
Verwaltungskosten	1.960 EUR/Jahr
Instandhaltungskosten	6.529,32 EUR/Jahr
Mietausfallwagnis	1.679.-EUR/Jahr
Betriebskosten	559,65 EUR/Jahr
insgesamt	10.727,97 EUR/Jahr

3.4 Liegenschaftszinssatz**Definition**

Der Liegenschaftszinssatz ist laut § 14 ImmoWertV der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er wird vom zuständigen Gutachterausschuss durch Auswertung von geeigneten Kaufpreisen ermittelt.

Für die Ertragswertermittlung gilt: Eine Erhöhung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Minderung des Ertragswerts. Eine Minderung des Liegenschaftszinssatzes führt zu einer Erhöhung des Ertragswerts.

Liegenschaftszinssatz des zuständigen Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2024 Liegenschaftszinssätze ermittelt und veröffentlicht.

Neue Liegenschaftszinssätze sind noch nicht vorhanden. Aktuellere Auswertungen des Gutachterausschusses werden erwartet. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Nachfrage nach Immobilien seit 2024 nicht wesentlich erhöht hat.

Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall

Auf der Grundlage dieser sowie der aktuellen Entwicklungen halte ich einen Ansatz von 3,0 % für angemessen. Dabei wird die für die Wertermittlung unterstellte Modernisierung zugrunde gelegt. Dies ist insbesondere deshalb unproblematisch, da bereits ein tragfähiges Erneuerungs- und Änderungskonzept vorliegt, welches Grundlage für eine bereits erteilte Baugenehmigung ist. Insofern ist von einer tatsächlichen Umsetzung des Konzeptes auch auszugehen. Außerdem wird beim Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt, dass das Bewertungsobjekt in einem guten Wohngebiet liegt, in dem eine Nachfrage nach vergleichbaren Objekten zu verzeichnen ist.

3.5 Ertragswert

Besondere objekt-spezifische Grundstücksmerkmale

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal im Sinne der §§ 6 und 8 ImmoWertV muss die Wertminderung wegen der Unterhaltungsrückstände und der damit verbundenen Modernisierung (488.000 EUR) berücksichtigt werden.

Ertragswertermittlung

Der Ertragswert ergibt sich mit den ermittelten Eingangsgrößen wie folgt:

Ertragswert		
	Rohertrag	55.965,60 EUR/Jahr
-	Bewirtschaftungskosten	10.727,97 EUR/Jahr
=	Grundstücksreinertrag	45.237,63 EUR/Jahr
+	Liegenschaftszinssatz	0,030
=	Vorläufiger Ertragswert*	1.507.921 EUR
-	Wertminderung Modernisierung	488.000 EUR
=	Ertragswert	1.019.921 EUR

*Hinweis: Der vorläufige Ertragswert bezieht sich auf den modernisierten Zustand, der sich nach der Investition bzw. ergibt.

Plausibilitätskontrolle über Vergleichswerte

Die Fachliteratur gibt Vergleichswerte in einer Bandbreite von 1.616 bis 2.735 EUR pro m² Wohnfläche an. Ich gehe davon aus, dass es sich bei den Preisen an der unteren Grenze der Bandbreite um modernisierungsbedürftige Objekte handelt. Die Objekte an der oberen Grenze der Bandbreite sind vermutlich in der jüngeren Vergangenheit modernisiert worden.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich ein wohnflächenbezogener Ertragswert von 2.090.-EUR/m² (= 1.019.921EUR / 488 m²). Dieser Wert liegt in der Mitte der Bandbreite, was aufgrund des hohen Modernisierungsbedarfs plausibel ist.

Bezieht man den vorläufigen Ertragswert auf die Wohnfläche, ergibt sich ein Wert von 2.090.-EUR/m². Dieser Wert liegt im mittleren Bereich der Bandbreite. Da sich der vorläufige Ertragswert auf den modernisierten Zustand bezieht, ist auch dieses Ergebnis plausibel.

Von immobilienprofi.de
Weitergabe ohne Erlaubnis untersagt

4 Verkehrswert

Definition

Der Verkehrswert, wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um die Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Herangezogenes Verfahren

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Würdigung seiner Aussagefähigkeit zu ermitteln. Im vorliegenden Fall wurde das Ertragswertverfahren angewendet. Dabei wurden für die Ermittlung des Ertragswerts marktübliche Eingangsgrößen (Miete, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz) angesetzt. Insofern spiegelt sich in dem ermittelten Verfahrensergebnis die Lage auf dem Grundstücksmarkt wieder.

Außerdem wurde eine Plausibilitätskontrolle über konkrete Vergleichspreise durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass der Verkehrswert marktgerecht ist. Weitere Korrekturen sind somit nicht erforderlich.

Ergebnis

Unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale wird der Verkehrswert des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag 10. Juni 2025 geschätzt auf:

Flurstück 343, An der Bach 1
Größe 100 m² = 339.973,66

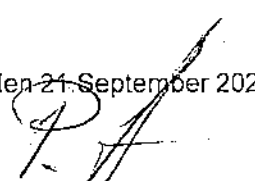
Flurstück 344, Martinstraße 2
Größe 200 m² = 679.947,33

1.019.921 EUR

Ich erkläre das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos, ohne Interesse am Ergebnis und auf dem aktuellen Stand des Wissens um die wertermittlungsrelevanten Umstände verfasst zu haben.

Weiterhin bescheinige ich durch meine Unterschrift, dass mir keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

54295 Trier, den 21. September 2025


Patrick Servet, SV

Anlagen: Bilder /Grundriss/ Baugenehmigung



Abbildung08

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



Abbildung09

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



Abbildung10

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!



Abbildung 11

Von immobilien.com.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Abbildung 12

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

Abbildung 13 Grundriss Bauvorhaben/ Teil der Baugenehmigung

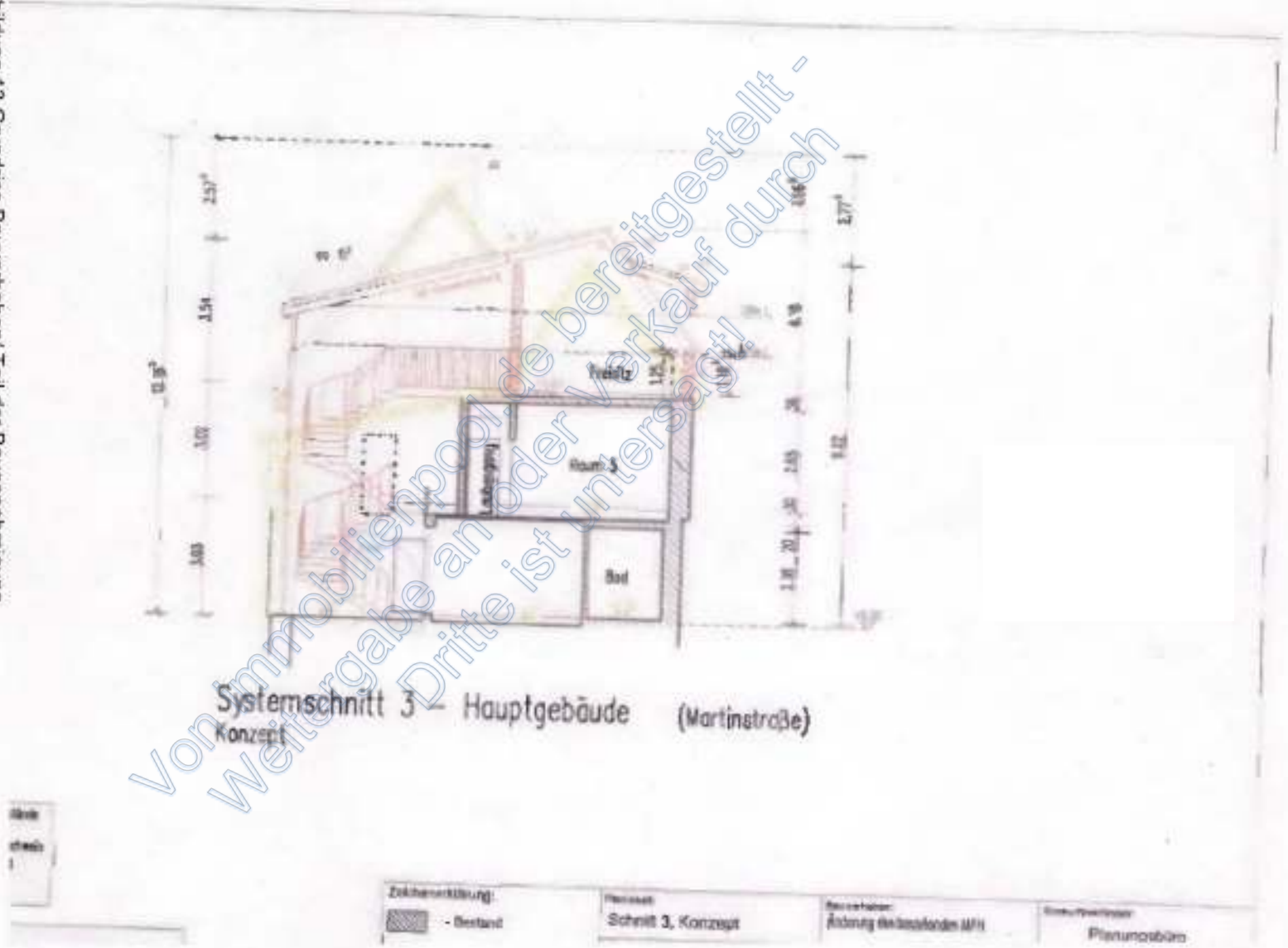


Abbildung 14 Grundriss Bauvorhaben/ Teil der Baugenehmigung



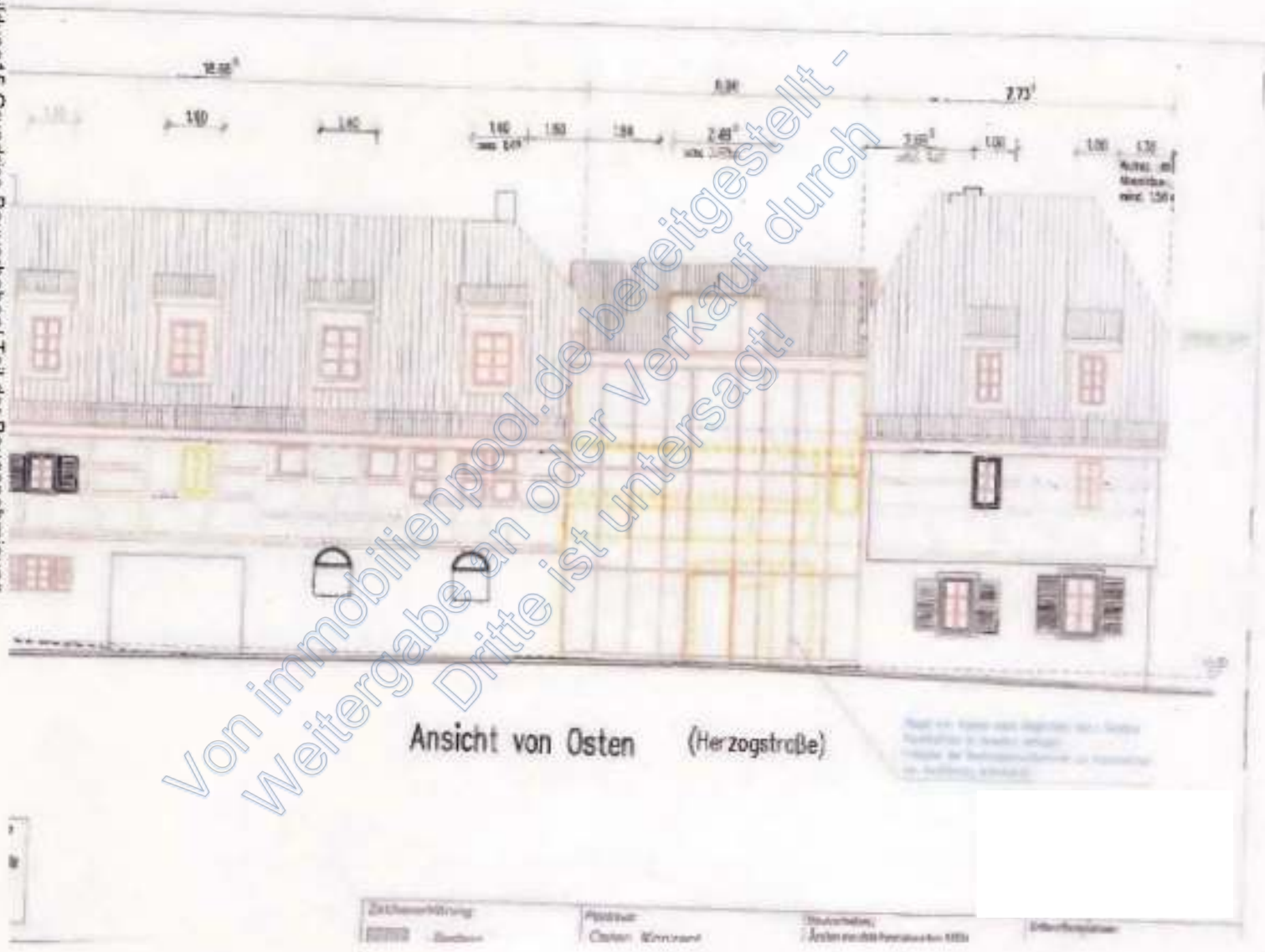
Schnitt 2 - Hauptgebäude (Martinstroße)
(Konzept)



Architekt	Planung	Struktur	Detail
-----------	---------	----------	--------

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

Abbildung 15 Grundriss Bauvorhaben/ Teil der Baugenehmigung



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