

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!**

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

für den 204,36/10.000 ME-Anteil am
Bewertungsobjekt in
67433 Neustadt am der Weinstraße, Maximilianstr.41 a-f
Flurstück 4417/5



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



Mitglied im Landesverband
Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg

Im Eck 3

67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000

Telefax: 06307 / 59 89 009

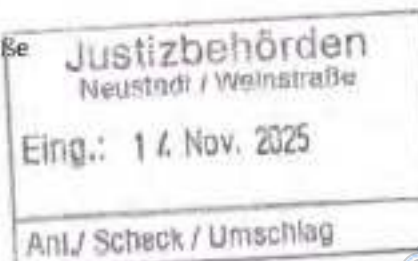
www.ingenieurbuero-druck.de
buero@ingenieurbuero-druck.de

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

Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße

Robert-Stolz-Straße 20

67433 Neustadt an der Weinstraße



Geiselberg den, 10. November 2025

Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

1 K 17 / 25

über den Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 ZVG (i.S.d. § 194 BauGB) für das im Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 18710 eingetragenen **204,360/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt an der Weinstraße, Maximilianstr.41 a-f, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. SP 11 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit K 11 bezeichnet**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 01.10.2025 ermittelt mit
rd. 230.000 €

Wertminderung durch die Rechte in Abteilung II des Grundbuchs von Neustadt an der Weinstraße Blatt 18710

| Recht | Wertminderung |
|--|---------------|
| Duldung eines Gesimsüberbaus | 0€ |
| Abwasserleitungs- und Wegerecht | 92€ |
| Duldung des Zuganges und der Zufahrt als Wege- und Zufahrtsrecht | 92€ |
| Geh- und Fahrrecht | 0€ |

Dieses Gutachten besteht aus 47 Seiten inkl. Anlagen

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | Zusammenfassung | 4 |
| 1.1 | Kurzbeschreibung des Objektes | 4 |
| 1.2 | Tabellarische Übersicht | 4 |
| 1.3 | verwendete Berechnungsansätze | 4 |
| 2 | Allgemeine Angaben | 5 |
| 2.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 5 |
| 2.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 5 |
| 2.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 6 |
| 3 | Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 3.1 | Lage | 7 |
| 3.1.1 | Großräumige Lage | 7 |
| 3.1.2 | Kleinräumige Lage | 7 |
| 3.2 | Gestalt und Form | 7 |
| 3.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 8 |
| 3.4 | Privatrechtliche Situation | 8 |
| 3.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 9 |
| 3.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 9 |
| 3.5.2 | Bauplanungsrecht | 9 |
| 3.5.3 | Bauordnungsrecht | 9 |
| 3.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 9 |
| 3.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 10 |
| 3.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 10 |
| 4 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen | 11 |
| 4.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 11 |
| 4.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus | 11 |
| 4.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 11 |
| 4.2.2 | Nutzungseinheiten | 12 |
| 4.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 12 |
| 4.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 12 |
| 4.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 13 |
| 4.3 | Nebengebäude | 13 |
| 4.3.1 | Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum | 13 |
| 4.3.2 | Nebengebäude im Sondereigentum | 13 |
| 4.4 | Außenanlagen | 13 |
| 4.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 13 |
| 4.4.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 13 |
| 4.4.3 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 13 |
| 4.5 | Sondereigentum an der Wohnung im EG | 14 |
| 4.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 14 |
| 4.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 14 |
| 4.5.2.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung | 14 |

| | | |
|-----------|---|-----------|
| 4.5.2.2 | Eigentumswohnung Nr.11 im EG..... | 14 |
| 4.5.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums..... | 15 |
| 4.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen..... | 15 |
| 4.7 | Beurteilung der Gesamtanlage..... | 16 |
| 5 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 17 |
| 5.1 | Grundstücksdaten..... | 17 |
| 5.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 17 |
| 5.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück..... | 17 |
| 5.4 | Bodenwertermittlung..... | 18 |
| 5.4.1 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 19 |
| 5.5 | Vergleichswertermittlung..... | 20 |
| 5.5.1 | Das Vergleichswertmodell der immobilienwertermittlungsverordnung..... | 20 |
| 5.5.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 20 |
| 5.5.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche..... | 22 |
| 5.5.4 | Vergleichswert..... | 26 |
| 5.6 | Ertragswertermittlung..... | 27 |
| 5.6.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 27 |
| 5.6.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 27 |
| 5.6.3 | Ertragswertberechnung..... | 29 |
| 5.6.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 30 |
| 5.7 | Mietminderung..... | 33 |
| 5.8 | Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs..... | 34 |
| 5.8.1 | Lfd. Nr.: 1 des Grundbuchs Abteilung II..... | 34 |
| 5.8.2 | Lfd. Nr.: 2 des Grundbuchs Abteilung II..... | 36 |
| 6 | Verkehrswert..... | 38 |
| 7 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software..... | 40 |
| 7.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 40 |
| 7.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 40 |
| 7.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 40 |
| 8 | Wohnflächenberechnung..... | 41 |
| 9 | Pläne, Grundrisse, Ansichten..... | 42 |
| 9.1 | Grundriss des Erdgeschosses..... | 42 |
| 9.2 | Grundriss der Wohnung Nr. 11..... | 42 |
| 10 | Bilder..... | 46 |
| 11 | Liegenschaftskarte..... | 47 |

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Dreizimmerwohnung im Erdgeschoss mit einem Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr.11. und dem Kellerraum Nr.11 in einem Mehrfamilienhaus.

Über einen gemeinschaftlich genutzten Innenhof gelangt man zu den Eingängen der einzelnen Gebäudeteile und Treppenhäuser.

Die zu bewertende Wohnung liegt im EG in Gebäudeteil B, der nach Süden und zur Durchfahrtsstraße B38 hin orientiert ist.

Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, 1 Diele, 1 Küche, 1 Bad, 1 Abstellraum und 1 Loggia. Die Wohnung verfügt über Laminatfußböden und Fliesen in Küche und Bad. Die Wände sind hauptsächlich in Raufaser/weiß gehalten, teilweise wurden Ornamenttapeten angebracht. Die Heizkörper und Sanitärobjekte stammen voraussichtlich aus dem Ursprungsbaujahr und zeigen entsprechende Abnutzungserscheinungen.

Das Gebäude wurde in den letzten 15-20 Jahren üblich instandgehalten. Der bauliche Zustand ist normal/gut.

Die Gesamtwohnanlage befindet sich augenscheinlich in einem guten Zustand.

1.2 Tabellarische Übersicht

| | |
|-----------------------------|---|
| Baujahr: | voraussichtlich um 1996 (es liegen keine Unterlagen vor) |
| Nutzung/Mieter: | vermietet |
| Mängel und Schäden: | <u>Gebäude:</u> Feuchtigkeitsschaden in TG; Wasserschäden in Wohnungen im DG (laut Protokoll der Eigentümersammlung) |
| | <u>Wohnung Nr.11:</u> Lackabplatzungen an Heizkörpern; Abnutzung an Übergangprofilen am Fußboden |
| Wohnfläche: | rd. 83 m ² |
| Grundstücksfläche: | 4.128 m ² (204,36 / 10.000 Miteigentumsanteil) |
| Bodenrichtwert: | 460 €/m ² (Stichtag 01.01.2024) |
| Stichtag der Wertermittlung | 01.10.2025 |
| Mieteinnahmen / Röhertrag | rd. 8.700 €/Jahr (marktübliche erzielbare Nettokaltmiete) |
| Bodenwert | rd. 36.200 € (204,36 / 10.000 Miteigentumsanteil) |
| Ertragswert | rd. 223.000 € |
| Vergleichswert | rd. 227.000 € |
| Verkehrswert | rd. 230.000 € |
| Rechte und Belastungen | Grunddienstbarkeit (Duldung eines Gesimsüberbaus, Abwasserleitungs- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pl.Nr.4400 und 4400/2; Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 4417/1 |

1.3 verwendete Berechnungsansätze

| | |
|---------------------------|----------|
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 80 Jahre |
| Restnutzungsdauer (RND) | 51 Jahre |
| Liegenschaftszinssatz | 2,0 % |

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus |
| Objektadresse: | Maximilianstr.41 a-f 67433 Neustadt an der Weinstraße |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 18710, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Neustadt a. d. Weinstraße, Flurstück 4417/5, 4128 m ² ; 204,36 / 10.000 ME-Anteil |

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|-------------------------------|--|
| Gutachtauftrag | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstraße vom 11.08.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts zu schätzen |
| Wertermittlungsstichtag: | 01.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätsstichtag: | 01.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 01.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 27.08.2025 eingeladen. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. |

Hinweis

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

Teilnehmer am Ortstermin: die aktuellen Mieter, die Sachverständige nebst Mitarbeiterin und ein Vertreter der VR Bank

Eigentümer: Schuldner und Schuldnerin
je zu 1/2 Anteil

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025

Vom Gläubiger wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Pläne, Schnitt des Gebäudes
- Teilungserklärung

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Berechnung der Wohnfläche auf Grundlage der Baupläne, durch den Gläubiger übergeben
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation
- Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft zum Bauplanungsrecht

Gutachtenerstellung
unter Mitwirkung von

- Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation
- Auskunft aus der Grundakte

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Sondereigentum besteht an der Whg.Nr.11 im EG und ist verbunden mit dem Sondernutzungsrecht, an dem mit Nr. SP 11 bezeichneten, TG-Stellplatz und dem mit Nr. K11 bezeichneten Kellerraum.

Für das Flurstück bestehen folgende Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

- Grunddienstbarkeit (Duldung eines Gesimsüberbaus, Abwasserleitungs- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von PL.Nr.4400 und 4400/2
- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 4417/1

Es besteht ein Rückstand beim Hausgeld, siehe Anschreiben zum Gutachten.

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

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Kreis: | kreisfreie Stadt |
| Ort und Einwohnerzahl: | Neustadt an der Weinstraße (ca. 53.000 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen am Rhein (ca. 32 km entfernt) |
| | <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 94 km entfernt) |
| | <u>Bundesstraßen:</u> B 38 - am Haus anliegend (ca. km entfernt) |
| | <u>Autobahnzufahrt:</u> A 65 (ca. 4 km entfernt) |
| | <u>Bahnhof:</u> Hbf Neustadt an der Weinstraße (ca. 2 km entfernt) |
| | <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 108 km entfernt) |

3.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | <u>Stadtkern:</u> Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung sind vor Ort vorhanden mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, zwei- bis dreigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | durch Straßenverkehr |
| Topografie: | Eben |

3.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 61 m; |
| | <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 55 m; |
| | <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4128,00 m ² ; |
| | <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Wohn- und Geschäftsstraße; klassifizierte Straße (Bundesstraße) B38 Straße mit regem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | keine Grenzbebauung des Wohnhauses |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor |
| Altlasten: | Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen |

3.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|---|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: -Grunddienstbarkeit (Duldung eines Gesimsüberbaus, Abwasserleitungs- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von PL.Nr. 4400 und 4400/2 -Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 4417/1 |
|---------------------------------------|---|

Anmerkung:

Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis (Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herrschervermerke:

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs ist unter lfd. Nr.2 folgender Vermerk eingetragen:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) an dem Grundstück Flurstück 4417/1

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.
Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.
Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

| | |
|---------------------------------------|--|
| Eintragungen im Baulastenverzeichnis: | Der Auszug aus dem Baulastenverzeichnis wurde angefordert. Nach Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Neustadt an der Weinstraße enthält das Baulastenverzeichnis keine wertbeeinflussenden Eintragungen. |
| Denkmalschutz: | Nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz liegt das Bewertungsobjekt in einer Denkmalzone: Maximilianstraße 1-43 (ungerade Nr.), 2-34 (gerade Nr.), Haardter Straße 1, Strohmarkt 2, 3, 4, 5, Wiesenstraße 58: Im westlichen Bebauungsabschnitt klassizistische Wohnhäuser, 1820er-50er Jahre; östlicher Abschnitt individuell gestaltete Gründerzeit-Villen, ca.1850-1910 |

3.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|--|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der Bebauungsplan: "Teilbereich Am Berg" in Kraft getreten am 14.01.1993 |
| Innenbereichssatzung: | nicht bekannt |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | nicht bekannt |
| Verfügungs- und Veränderungssperre: | nicht bekannt |
| Bodenordnungsverfahren: | Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist. |

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Erkundigungen über eine Baugenehmigung, die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht durchgeführt. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

| | |
|--|--|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |
| Anmerkung: | Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet. |

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|----------------------------|---|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus; dreigeschossig mit Aufbauten; Tiefgaragenstellplätze auf Straßenlevel; Freistehend Der Keller befindet sich in alten Gewölbekellern, zugänglich über einen Außenzugang auf dem Flurstück |
| Baujahr: | ca. 1996 nach den vorliegenden Unterlagen und der Prägung im Fenster |
| Modernisierung: | 2021 Fassadenanstrich |
| Flächen und Rauminhalte | Die Wohnfläche beträgt rd. 83 m ² |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Endenergieverbrauch: 66,4 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: B |
| Barrierefreiheit: | Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. |
| Erweiterungsmöglichkeiten: | sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung |
| Außenansicht: | Insgesamt verputzt und gestrichen; Sockelsäulen und Teile der Fassade farblich akzentuiert |

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Der Keller befindet sich in alten Gewölbekellern, zugänglich über einen Außenzugang auf dem Flurstück

Straßenlevel:

Tiefgaragenstellplätze

Erdgeschoss:

Eigentumswohnungen

1. Obergeschoss:

Eigentumswohnungen

2. Obergeschoss:

Eigentumswohnungen

Dachgeschoss:

Eigentumswohnungen

4.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | nicht ersichtlich |
| Keller: | teilweise Sandstein von alter Gewölbekellerbauweise |
| Umfassungswände: | Annahme: Mauerwerk |
| Innenwände: | Annahme: Mauerwerk und Leichtbauwände |
| Geschossdecken: | Annahme: Stahlbeton |
| Treppen: | <u>Kellertreppe:</u> Beton; im Außenbereich Stahlkonstruktion mit Stufen aus Riffelblech, einfaches Metallgeländer; im Innenbereich <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Stufen aus Naturstein; einfaches Metallgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt |
| Dach: | <u>Dacheindeckung:</u> Dachstein (Beton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech es wird angenommen, dass die Dämmung dem Baujahr entspricht |

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|--|
| Wasserinstallationen: | Annahme: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter |

| | |
|-----------------------|--|
| Heizung: | Gas-Zentralheizung; Flachheizkörper mit Thermostat-Regelung |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |
| Warmwasserversorgung: | Annahme: zentral über Heizung |

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

| | |
|---------------------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe, Loggia, Balkon, Kelleraußentreppe, Dachaufbau |
| besondere Einrichtungen: | nicht bekannt |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten | Feuchtigkeitsschaden in TG; Wasserschäden in Wohnungen im DG, laut Protokoll der Eigentümersammlung Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist normal |

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

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

keine vorhanden

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

nicht bekannt

4.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| | |
|--------------------------------------|--|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr.11 im EG. |
| Wohnfläche/Nutzfläche: | Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 83 m ² |
| Raumaufteilung/Orientierung: | <u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Balkon, 1 Kellerverschlag, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 26 m² straßenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 15 m² innenhofseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 12 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 7 m² innenhofseitig gelegen • Diele rd. 9 m² innenliegend • Bad rd. 6 m² innenhofseitig gelegen • Loggia rd. 9 m² straßenseitig gelegen • Schrankraum rd. 4 m² innenhofseitig gelegen |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig |
| Besonnung/Belichtung: | gut |

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben

4.5.2.2 Eigentumswohnung Nr.11 im EG

| | |
|---------------------|---|
| Bodenbeläge: | <u>Innenräume:</u> Fliesen, PVC, Laminat auf PVC <u>Loggia:</u> Beton mit Anstrich |
| Wandbekleidungen: | <u>allgemeine Wohnräume:</u> tlw. Farbenanstrich auf einfachen Tapeten (Raufasertapeten), teilweise Motivtapeten in WZ, Schlafzimmer und Diele <u>Küche:</u> Fliesenspiegel, darüber Raufasertapeten mit Anstrich <u>Bad:</u> raumhohe Fliesen |
| Deckenbekleidungen: | einfache Raufasertapeten mit Anstrich |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, WERU-Plustherm aus dem Jahr 1996; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Kunststein; Fensterbänke außen mit Abdeckung aus Zinkblech |

| | |
|---------------------------------------|--|
| Türen: | <u>Eingangstür:</u> Holzwerkstoff <u>Zimmertüren:</u> Füllungstüren aus Holzwerkstoffen; einfache Schlösser und Beschläge |
| sanitäre Installation: | einfache Wasser- und Abwasserinstallation, ausreichend vorhanden; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten | Lackabplatzungen an Heizkörpern; Abnutzung an Übergangsprofilen am Fußboden Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. |
| Grundrissgestaltung: | zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| Küchenausstattung: | nicht in der Wertermittlung enthalten |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| besondere Bauteile: | Loggia |
| Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten | Lackabplatzungen an Heizkörpern; Abnutzung an Übergangsprofilen am Fußboden Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| sonstige Besonderheiten: | nicht bekannt |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Baujahr entsprechend |

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

| | |
|--|---|
| Sondernutzungsrechte: | An einem TG-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. SP 11 bezeichnet; An einem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit K 11 bezeichnet |
| Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: | keine bekannt |
| Wesentliche Abweichungen: | Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine |

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine

Erhaltungsrücklage
(Instandhaltungsrücklage):

Vorhandene ungewöhnlich hohe Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) sind nicht vorhanden.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem baujahresentsprechenden Zustand

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 204,360/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt an der Weinstraße, Maximilianstr.41 a-f verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. SP 11 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit K 11 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| Gemarkung | Blatt | lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Fläche |
|----------------------------|-------|----------|------|-----------|----------------------|
| Neustadt an der Weinstraße | 18710 | 1 | / | 4417/5 | 4.128 m ² |

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung

| | Bodenrichtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück |
|------------------------------|--------------------------|-------------------------|
| Bodenrichtwert | 460,00€/m ² | wird ermittelt |
| Wertermittlungsstichtag | 01.01.2024 | 01.10.2025 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet) | M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | frei | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | III | III |
| Bauweise | offen | offen |
| Grundstücksfläche (f) | 92m ² | 4.128m ² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 und die wertheinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 460,00 €/m ² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 01.10.2025 | × 1,000 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertheinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|--|------------------|-------------------------|---------------------------|----|
| Art der baulichen Nutzung | MI (Mischgebiet) | M (gemischte Baufläche) | × 1,000 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = 460,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | 92 | 4.128 | × 0,933 | 1) |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,000 | |
| Vollgeschosse | III | III | × 1,000 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,000 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = 429,18 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|--|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 429,18 €/m ² | |
| Fläche | × 4.128 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 1.771.655,04 € rd. 1.770.000,00 € | |

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 insgesamt **1.770.000,00 €**.

1) Der absolute Bodenwert eines Grundstücks wird i. d. R. aus dem auf die Grundstücksfläche bezogenen Bodenwert (relativer Bodenwert), multipliziert mit der Grundstücksgröße, ermittelt. Allerdings ist in vielen Fällen der relative Bodenwert selbst eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Die nachfolgend empfohlenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten berücksichtigen die komplette Auswirkung des objektspezifischen Grundstücksmerkmals „Größe“, denn die wertrelevante Geschossfläche war bei allen Vergleichsgrundstücken annähernd gleich groß, so dass ihr Einfluss in konstanter Höhe auf den Bodenwert aller Vergleichsgrundstücke wirkte.“ Auszugs aus dem LGM 2025, Seite 235

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Tabelle 4.5-22).

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 204,360/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| Gesamtbodenwert | 1.770.000,00 € | |
| Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 1.770.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 204,360/10.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 36.171,72 € | |
| Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 36.171,72 € rd. 36.200,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 **36.200,00 €**.

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

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 - 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebäudedefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 1 | 2 | 3 | 4 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 368.700,00 | 336.700,00 | 406.200,00 | 349.500,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 82,53 | 96,75 | 90,06 | 98,44 | 101,33 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 3.810,85 | 3.738,62 | 4.126,37 | 3.449,13 |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m ²] | ----- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stellplatzanteil [€/m ²] | | -201,55 | -216,52 | -198,09 | -192,44 |
| ber. rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 3.609,30 | 3.522,10 | 3.928,28 | 3.256,69 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 01.10.2025 | 18.05.2022 | 11.05.2022 | 11.05.2022 | 29.08.2022 |
| zeitliche Anpassung | | × 0,910 | × 0,920 | × 0,920 | × 0,920 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²] | | 3.284,46 | 3.240,33 | 3.614,02 | 2.996,15 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 82,53 | 96,75 | 90,06 | 98,44 | 101,33 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,010 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Zimmeranzahl | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Geschosslage | | | | | 1. OG |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Aufzug | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Ausstattung insgesamt | mittel | mittel | mittel | | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| RND/GND [Jahre] (Restwert) | 51 / 80 | 51/80 | 51/80 | 51/80 | 51/80 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Bodenwertanteil [%] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Vermietung | unvermietet | vermietet | vermietet | vermietet | vermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Erstverkauf | Erstverkauf | Erstverkauf | Erstverkauf |
| Anpassungsfaktor | | × 0,950 | × 0,950 | × 0,950 | × 0,950 |
| Lage im Gebäude | mittel | gut | gut | sehr gut | gut |
| Anpassungsfaktor | | × 0,950 | × 0,950 | × 0,900 | × 0,950 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 2.993,87 | 2.924,40 | 3.089,99 | 2.704,03 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | | 2.993,87 | 2.924,40 | 3.089,99 | 2.704,03 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | | |
|--|---------------------------|-------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | | |
| | | 5 | 6 | 7 | 8 |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | E359 | E459 |
| Vergleichswert [€] | ----- | 365.000,00 | 212.000,00 | 212.000,00 | 193.000,00 |
| Wohnfläche [m ²] | 82,53 | 101,33 | 78,00 | 76,00 | 86,00 |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 3.602,09 | 2.628,21 | 2.789,47 | 2.244,19 |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m ²] | ----- | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Stellplatzanteil [€/m ²] | | -98,69 | -121,81 | -171,07 | -98,69 |
| ber. rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 3.503,40 | 2.506,40 | 2.618,41 | 2.145,50 |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.10.2025 | | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 01.10.2025 | 17.04.2024 | 02.06.2023 | 11.09.2023 | 24.06.2024 |
| zeitliche Anpassung | | × 0,940 | × 0,960 | × 0,990 | × 0,940 |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²] | | 3.293,20 | 2.406,14 | 2.592,23 | 2.016,77 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 82,53 | 101,33 | 78,00 | 76,00 | 86,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Zimmeranzahl | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Aufzug | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| RND/GND [Jahre] (Restwert) | 51 / 80 | 51/80 | 57/80 | 50/80 | 57/80 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Bodenwertanteil [%] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Vermietung | unvermietet | vermietet | unvermietet | vermietet | unvermietet |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Erstverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf |
| Anpassungsfaktor | | × 0,950 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| Lage im Gebäude | mittel | sehr gut | | | |
| Anpassungsfaktor | | × 0,900 | × 1,000 | × 1,000 | × 1,000 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 2.815,69 | 2.406,14 | 2.592,22 | 2.016,77 |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | | 2.815,69 | 2.406,14 | 2.592,22 | 2.016,77 |

| I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil) | | | | |
|---|---------------------------|-------------------------------------|---------------|-----|
| Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen) | Bewertungsobjekt (BWO) | Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e) | | |
| | | 9 | 10 | |
| Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung) | | E159 | E259 | |
| Vergleichswert [€] | ----- | 248.000,00 | 210.000,00 | |
| Wohnfläche [m ²] | 82,53 | 92,00 | 74,00 | |
| rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 2.586,96 | 2.837,84 | |
| nicht enthaltene Beiträge [€/m ²] | ----- | 0,00 | 0,00 | |
| Stellplatzanteil [€/m ²] | | -211,97 | -128,39 | |
| ber. rel. Vergleichswert [€/m ²] | ----- | 2.374,99 | 2.709,45 | |
| II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.10.2025 | | | | |
| Kaufdatum/Stichtag | 01.10.2025 | 08.10.2024 | 06.12.2024 | |
| zeitliche Anpassung | | × 0,940 | × 0,970 | × × |
| Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²] | | 2.232,49 | 2.628,17 | |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Wohnfläche [m ²] | 82,53 | 92,00 | 74,00 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × × |
| Zimmeranzahl | 0 | 0 | 0 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × × |
| Aufzug | | 0 | 0 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × × |
| RND/GND [Jahre] (Restwert) | 51 / 80 | 57/80 | 57/80 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × × |
| Bodenwertanteil [%] | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × × |
| Vermietung | unvermietet | unvermietet | unvermietet | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × × |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | Weiterverkauf | |
| Anpassungsfaktor | | × 1,000 | × 1,000 | × × |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²] | | 2.232,49 | 2.628,16 | |
| Gewicht | | 1,00 | 1,00 | |
| angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²] | | 2.232,49 | 2.628,16 | |

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

$\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.848,26 \text{ €/m}^2$ - $3.432,49 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

| | |
|---|--|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 26.403,75 €/m ² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | 10,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | 2.640,38 €/m ² rd. 2.640,00 €/m² |

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

5.5.4 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|---|------------------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 2.640,00 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 2.640,00 €/m ² | |
| Wohnfläche | × 82,53 m ² | |
| Zwischenwert | = 217.879,20 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 217.879,20 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 217.879,20 € | |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 6.306,00 € | |
| Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz | + 15.000,00 € | |
| Vergleichswert | = 226.573,20 € rd. 227.000,00 € | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit rd. 227.000,00 € ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Mietabweichungen | -3.806,00 € |
| • Wohnung | -3.806,00 € |
| Weitere Besonderheiten | -2.500,00 € |
| • Wertminderung "Wasser Garage" | -2.500,00 € |
| Summe | -6.306,00 € |

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 1 | Wohnung | 82,53 | 1,00 | 6,13 | 505,91 | 6.070,92 |
| | 2 | Stellplatz | | | 40,00 | 40,00 | 480,00 |
| Summe | | | 82,53 | 1,00 | | 545,91 | 6.550,92 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|-------------|--------------|-----------------------------|------------------|---|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 1 | Wohnung | 82,53 | 1,00 | 8,30 | 685,00 | 8.220,00 |
| | 2 | Stellplatz | | | 40,00 | 40,00 | 480,00 |
| Summe | | | 82,53 | 1,00 | | 725,00 | 8.700,00 |

Die tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 2.149,08 € ab. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

| | |
|---|-------------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | 8.700,00 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - 1.911,42 € |
| jährlicher Reinertrag | = 6.788,58 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) | |
| 2,00 % von 36.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | - 724,00 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 6.064,58 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und RND = 51 Jahren Restnutzungsdauer | × 31,788 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 192.780,87 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 36.200,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 228.980,87 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 228.980,87 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 6.306,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 222.674,87 € |
| | rd. 223.000,00 € |

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels unterstützt von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken auf Basis von Mietpreissammlungen, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

| BWK-Anteil | | | |
|---------------------------------|---------------------|---|------------|
| Verwaltungskosten Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 1 Whg. × 429,00 € | 429,00 € |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 47,00 € | 47,00 € |
| Instandhaltungskosten Wohnen | Wohnungen (Whg.) | 82,53 m ² × 14,00 €/m ² | 1.155,42 € |
| | Garagen (Gar.) | 1 Gar. × 106,00 € | 106,00 € |
| Mietausfallwagnis Wohnen | 2,0 % vom Rohertrag | | 174,00 € |
| Summe | | | 1.911,42 € |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 1-6:

$$p = a + b \cdot WF + c \cdot \ln(\text{rel. RND})$$

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,60 und 3,32 im Mittel bei 2,46.

Es wird der gerundete Mittelwert angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen | | | | |
|---------------------------------|----------------------|----------------|--------|--------|-------|-------|
| | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Außenwände | 23,0 % | | 1,0 | | | |
| Dach | 15,0 % | | | 1,0 | | |
| Fenster und Außentüren | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Innenwände und -türen | 11,0 % | | 1,0 | | | |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11,0 % | | | 1,0 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 0,8 | 0,2 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 1,0 | | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1,0 | | |
| Sonstige technische Ausstattung | 6,0 % | | | 1,0 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 0,0 % | 47,0 % | 53,0 % | 0,0 % | 0,0 % |

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

| | |
|--|--|
| Außenwände | |
| Standardstufe 2 | ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995) |
| Dach | |
| Standardstufe 3 | Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995) |
| Fenster und Außentüren | |
| Standardstufe 3 | Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995) |
| Innenwände und -türen | |
| Standardstufe 2 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdiele; leichte Türen, Stahlzargen |
| Deckenkonstruktion und Treppen | |
| Standardstufe 3 | Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz |
| Fußböden | |
| Standardstufe 2 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung |
| Standardstufe 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten |
| Sanitäreinrichtungen | |
| Standardstufe 2 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest |
| Heizung | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| Sonstige technische Ausstattung | |
| Standardstufe 3 | zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Klippsicherungen |

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1996 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Ausgehend von den 0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 - 1996 = 29 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre - 29 Jahre =) 51 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 51 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1996.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------|-------------------------|
| Mietabweichungen | | -3.806,00 € |
| • Wohnung | -3.806,00 € | |
| Weitere Besonderheiten | | -2.500,00 € |
| • Wertminderung "Wasser Garage" | -2.500,00 € | |
| Summe | | -6.306,00 € |

5.7 Mietminderung

| Berechnung des Barwerts der Mietabweichungen (Mehr- oder Mindermieten) vom 12.11.2025 | | | | | | | | |
|---|--|--------|------------------------------|--------|-----------------|------------------------|----------------------|-----------|
| Objektart: | Mehrfamilienhaus | | | | | | | |
| Lage im Objekt: | Mieteinheit Nr. 1 | | | | | | | |
| Art der Nutzung: | Wohnung | | | | | | | |
| Wohnfläche: | 82,53 m ² | | | | | | | |
| Vertragsart: | frei finanziert Wohnraum | | | | | | | |
| vereinbarte Mietanpassung: | keine (§ 558 BGB) | | | | | | | |
| geschätzter jährlicher Anstieg der marktüblichen Miete: | 1,20 % | | | | | | | |
| gewählter Abzinsungszinssatz: | 2,00 % | | | | | | | |
| marktübliche Miete: | 8,30 €/m ² (am Wertermittlungsstichtag für frei finanzierten Wohnraum) | | | | | | | |
| tatsächliche Miete: | 6,13 €/m ² | | | | | | | |
| letzte Mietanpassung: | 01.10.2025 | | | | | | | |
| Bindung an die derzeitige Miete: | 31.12.2025 | | | | | | | |
| Baujahr / geschätzte RND: | 1996 / 51 Jahre | | | | | | | |
| Miete 3 Jahre vor Ablauf der Bindung an die derzeitige Miete: | nicht bekannt | | | | | | | |
| Hinweis: | Vom Programm werden die Abweichungen „tatsächliche Miete“ - „marktübliche Miete“ monatsweise vorschüssig berechnet und einzeln auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst. Dieser Ausdruck enthält jedoch nur die für die jeweils in der ersten Spalte angegebenen Zeiträume addierten (Summen)Werte. | | | | | | | |
| Berechnung der abgezinsten Mindermiete vom 01.10.2025 - 31.12.2026 | | | | | | | | |
| Zeitraum | tatsächliche Miete pro Monat | | marktübliche Miete pro Monat | | Mietdifferenzen | | | |
| | €/m ² | € | €/m ² | € | €/Zeitraum | €/Zeitraum (abgezinst) | € gesamt (abgezinst) | |
| 01.10.2025 - 31.12.2025 | 6,13 | 505,91 | 8,30 | 685,00 | -537,27 | -536,37 | -536,37 | |
| 01.01.2026 - 31.12.2026 | 7,36 | 607,42 | 8,40 | 693,25 | -1.029,96 | -1.015,49 | -1.551,86 | |
| 01.01.2027 - 31.12.2027 | 7,36 | 607,42 | 8,90 | 701,50 | -1.128,96 | -1.091,08 | -2.642,94 | |
| 01.01.2028 - 31.12.2028 | 7,36 | 607,42 | 8,90 | 709,75 | -1.228,08 | -1.163,40 | -3.806,34 | |
| 01.01.2029 - | 8,70 | 718,01 | 8,70 | 718,01 | | | -3.806,34 | |
| Summe der abgezinsten Mietdifferenzen | | | | | | | | -3.806,34 |

5.8 Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs

5.8.1 Lfd. Nr.: 1 des Grundbuchs Abteilung II

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

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

5.8.2 Lfd. Nr.: 2 des Grundbuchs Abteilung II

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

| Wert des durch ein Wegerecht belasteten Grundstücks | | | |
|---|---|----------------------|-------------|
| Werteinfluss der Belastung durch das Recht | | | |
| wirtschaftlicher Nachteil durch das Wegerecht | | | |
| Ausübungsbereich des Wegerechts | = | 427 m ² | |
| Bodenrichtwert | * | 460 €/m ² | |
| Einschränkung | * | 0 % | |
| Wertminderung durch Beeinträchtigung des Grundstücks | = | | 0,00 € |
| wirtschaftlicher Vorteil durch das Wegerecht | | | |
| jährliche Rente | = | 0,00 € | |
| Übernommene Unterhaltungskosten | * | | |
| Barwert der Wegerechtsrente | = | | 0,00 € |
| ggf. weitere wirtschaftliche Vor- & Nachteile | = | +/- 0 € | |
| Abschlag im Hinblick auf das Wegerecht für das belastete Grundstück, (§47, Abs. 1, Satz 2; vgl. auch Nr. 47.5) | = | | 0,00 |

Der Bereich des Geh- und Fahrrechts für den jeweiligen Eigentümer von Flurstück 4417/1, dient dem zu bewertenden Flurstück als Zufahrt zu den TG-Stellplätzen.

Auf Grund der höheren Nutzung (höhere Anzahl der Stellplätze, Wohnnutzung) durch die Eigentümer des Flurstücks 4417/5, entstehen dem Eigentümer keine Einschränkungen durch das Geh- & Fahrrecht, zudem die Unterhaltung des Bereichs des Geh- und Fahrrechts jeweils hälftig getragen wird.

Die Wertminderung durch das Geh- und Fahrrechts für das Flurstück 4417/1 beträgt somit 0,00 €.

6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **227.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **223.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den **204,360/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in

67433 Neustadt an der Weinstraße, Maximilianstr.41 a-f verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem TG-Stellplatz im Aufteilungsplan mit Nr. SP 11 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum im Aufteilungsplan mit K 11 bezeichnet

| Gemarkung | Blatt | lfd. Nr. | Flur | Flurstück | Fläche |
|----------------------------|-------|----------|------|-----------|----------------------|
| Neustadt an der Weinstraße | 18710 | 1 | / | 4417/5 | 4.128 m ² |

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.10.2025 mit

rd. **230.000 €**

in Worten: zweihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

Es besteht ein Rückstand beim Hausgeld, siehe Anschreiben zum Gutachten.

Wertminderung durch die Rechte in Abteilung II des Grundbuchs von Neustadt an der Weinstraße Blatt 18710:

| Recht | Wertminderung |
|--|---------------|
| Duldung eines Gesimsüberbaus | 0€ |
| Abwasserleitungs- und Wegerecht | 92€ |
| Duldung des Zuganges und der Zufahrt als Wege- und Zufahrtsrecht | 92€ |
| Geh- und Fahrrecht | 0€ |

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweiszeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 10. November 2025

Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

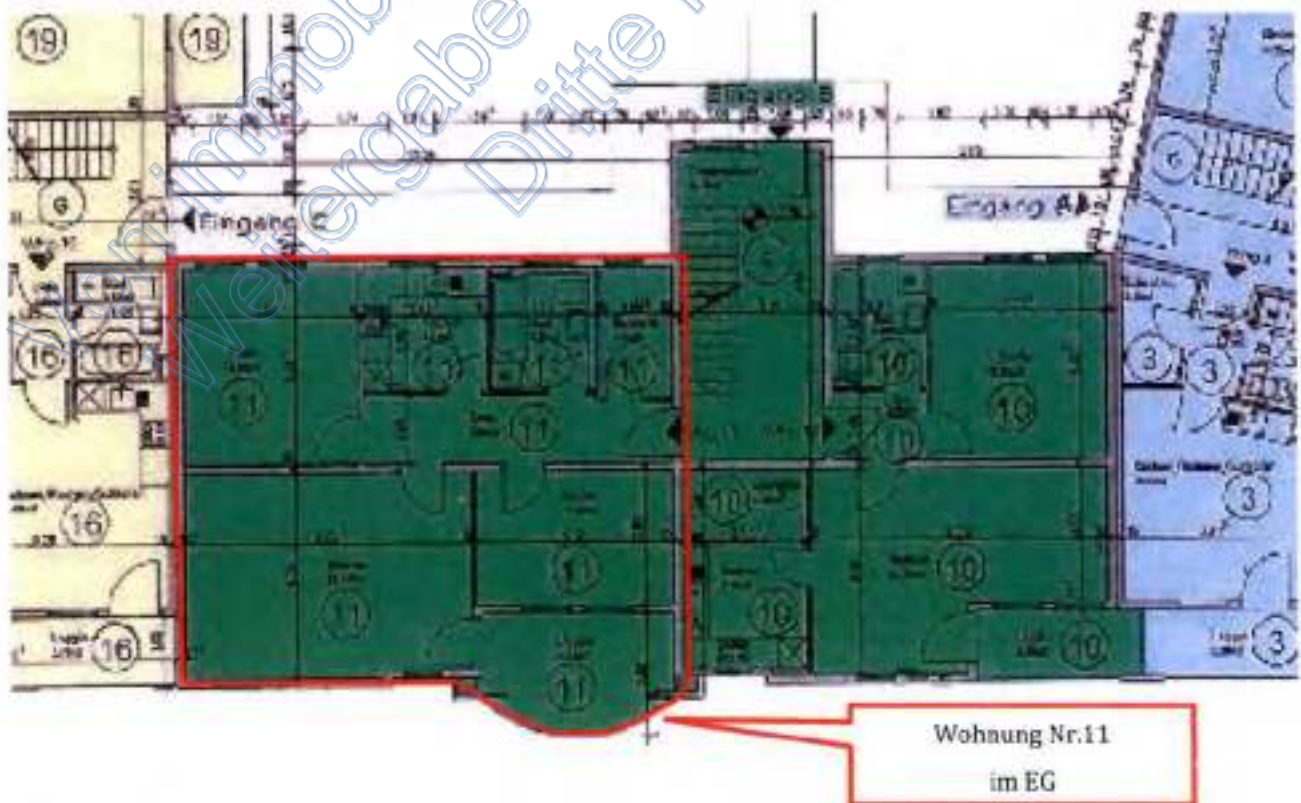
Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet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

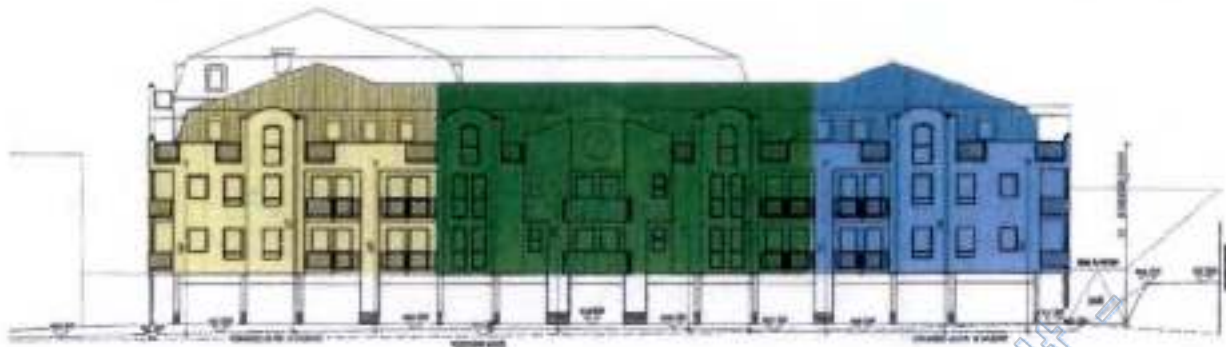
9 Pläne, Grundrisse, Ansichten

9.1 Grundriss des Erdgeschosses



9.2 Grundriss der Wohnung Nr. 11





ANSICHT SÜD



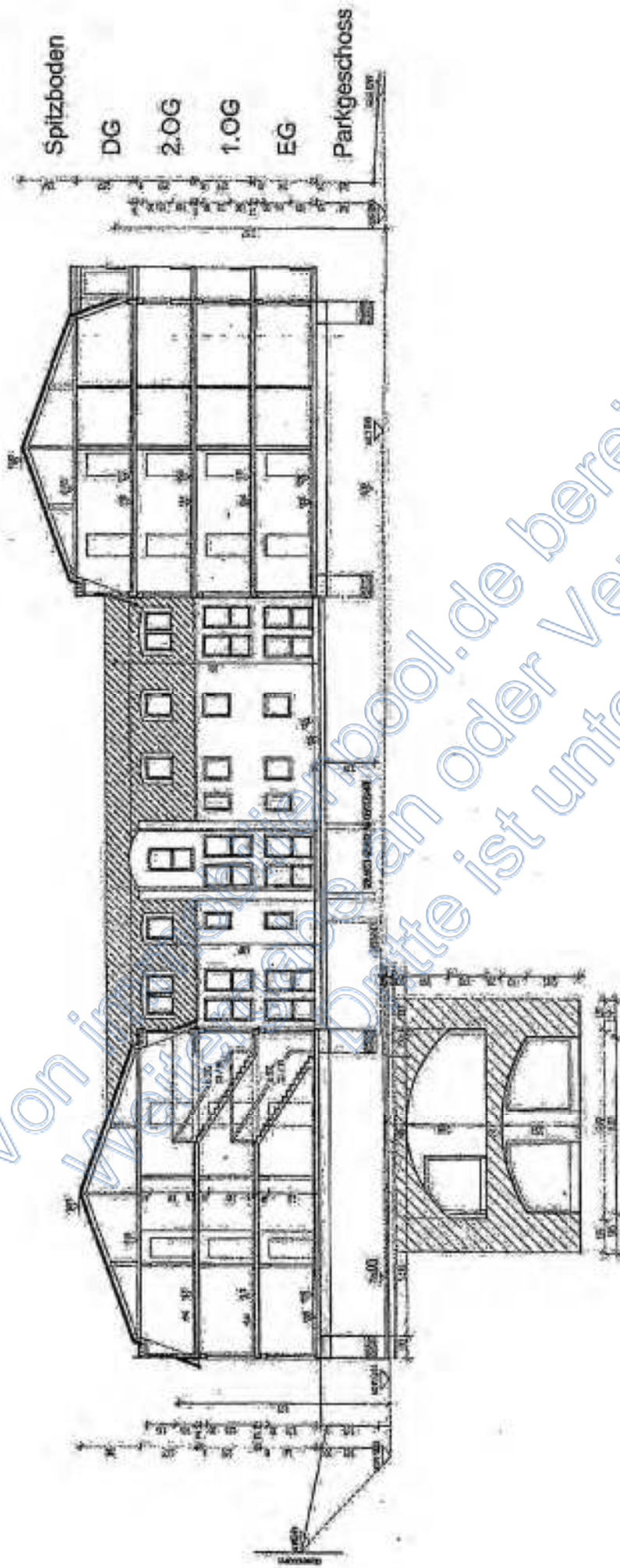
ANSICHT NORD



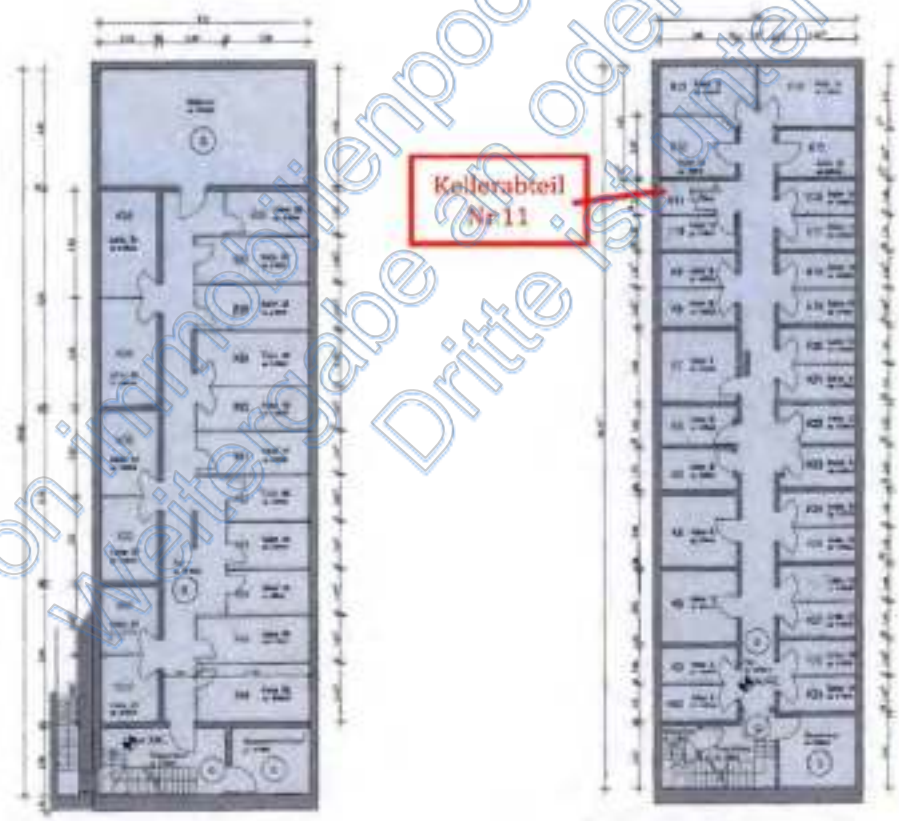
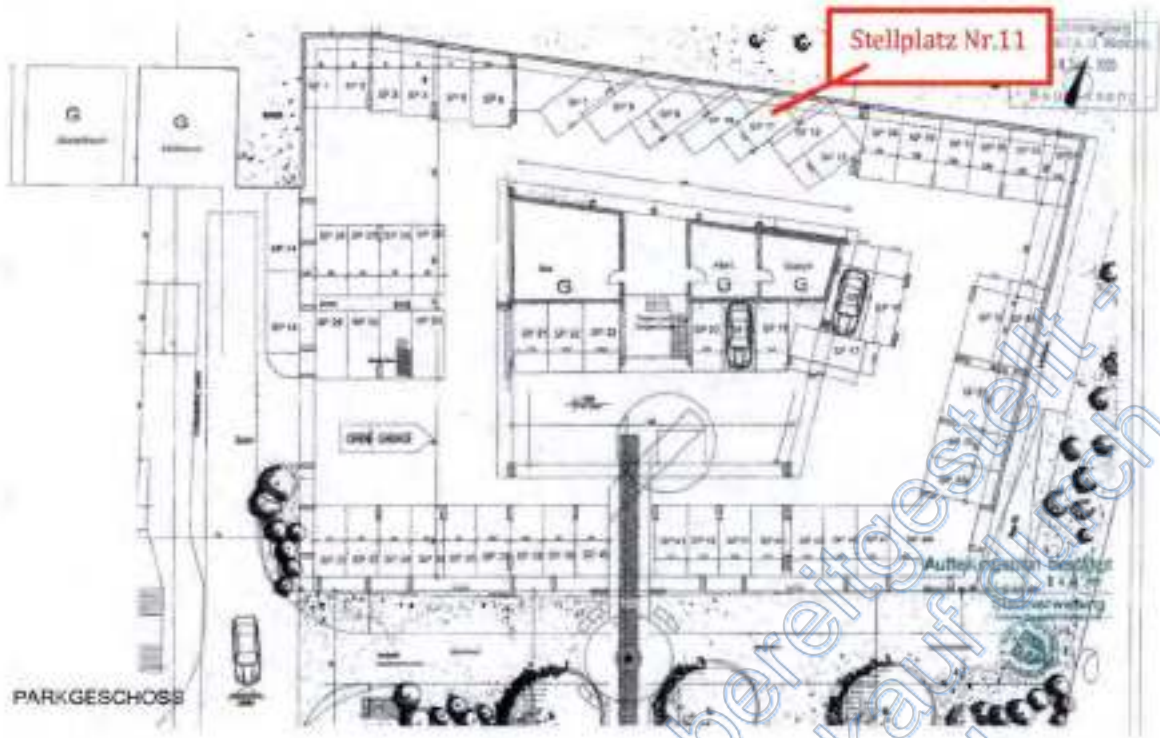
ANSICHT WEST



ANSICHT OST



SCHNITT A-A



1. Kellergeschoss

2. Kellergeschoss

KELLERGESCHOSSE

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

10 Bilder



11 Liegenschaftskarte

nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

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