

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!**

MS ImmoWert – Immobilienbewertung ° Rappoltsweilerstr. 22 ° D-76829 Landau

Amtsgericht
Neustadt a. d. Weinstraße
Robert-Stolz-Str. 20
D-67433 Neustadt a. d. Weinstraße

Marco Schrenk

gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung, ZIS Sprengnetter (S)
Dipl. Immobilienwirt (DIA)

Mobil +49 163-3238544
Fax +49 322-24195374
E-Mail: MS@MS-ImmoWert.de
web: www.MS-ImmoWert.de

Datum: 21.10.2025
AZ.: 2025-0034

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Neustadt, Blatt 18222 eingetragenen **544/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Hauptstraße 100-104 / Mittelgasse 7-11, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Speicherraum im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, an dem Abstellraum im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7.1 bezeichnet und an der Freifläche, im Aufteilungsplan mit Nr. 7.2 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohneigentums** wurde zum
Wertermittlungstichtag **09.10.2025 (=Qualitätsstichtag)**
ermittelt mit rd.
182.000,00 EUR

Az. des Gerichts: **1 K 19/25**

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 53 Seiten inkl. 4 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	7
2.1.2	Kleinräumige Lage (Mikrolage)	12
2.2	Gestalt und Form	13
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	13
2.4	Privatrechtliche Situation	14
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	14
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	14
2.5.2	Bauplanungsrecht	14
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	15
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	15
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	15
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	16
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	16
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus	16
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	16
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	16
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	17
3.2.4	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	17
3.3	Sondereigentum an der Wohnung mit Speicherraum im 2. OG	17
3.3.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	17
3.3.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	18
3.3.2.1	Wohnung Nr. 7 im 2. OG	18
3.3.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	18
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	19
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	20
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
4.3	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstücke Hauptstraße“	22
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	23
4.3.2	Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 788/4 Mittelgasse“	23
4.3.3	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	24
4.3.4	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	25
4.4	Vergleichswertermittlung	26

4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	26
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	28
4.4.4	Vergleichswert.....	28
4.4.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	29
4.5	Ertragswertermittlung.....	31
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	34
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	35
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	39
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	39
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	39
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	39
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	39
4.6.5	Verkehrswert.....	41
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	42
6	Verzeichnis der Anlagen	43

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus; bestehend aus insgesamt 20 Sondereigentumseinheiten; 2 Teileigentums- und 18 Wohnungseigentumseinheiten
Objektadresse:	Hauptstraße 100-104 / Mittelgasse 7-11 67433 Neustadt
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neustadt, Blatt 18222
Katasterangaben:	Gemarkung Neustadt, Flurstück 788/4, Fläche 473 m²; Gemarkung Neustadt, Flurstück 788/3, Fläche 112 m²; Gemarkung Neustadt, Flurstück 787/2, Fläche 294 m²; Gemarkung Neustadt, Flurstück 786, Fläche 200 m²; Gemarkung Neustadt, Flurstück 785, Fläche 180 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Neustadt a. d. Weinstraße vom 11.08.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen.
Wertermittlungstichtag:	09.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.10.2025 (entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung)
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einwurfeinschreiben vom 24.09.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Sondereigentum konnte bis auf den dem Sondereigentum zugeteilten "Speicher" vollständig besichtigt werden, Bereiche des Gemeinschaftseigentums wie Technikräume und Dachboden waren nicht zugänglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Sachverständige, eine Verfahrenspartei sowie Mitarbeiter des Bauordnungsamtes Neustadt a. d. Weinstraße
Eigentümer:	Privatperson im Alleineigentum
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte 1:1.000 vom 20.08.2025 • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) aus der Bauakte • Altlastenauskunft vom 26.08.2025 • Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 20.08.2025 • Auskunft zum Denkmalschutz vom 19.08.2025 • Erschließungskostenbescheinigung vom 19.09.2025 • Kehr- u. Messbescheinigung vom 07.11.2024 • Auskunft zum Planungsrecht vom 21.08.2025 • Teilungserklärung nebst Teilungsplan vom 06.09.2019 • Änderung der Teilungserklärung vom 05.08.2021

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Bewertungsobjekt ist die Eigentumswohnung Nr. 7 im Gebäudeteil Hauptstraße 100–102, gelegen in der Fußgängerzone von Neustadt an der Weinstraße. Die Wohnung ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft (Hauptstraße 100-104 sowie Mittelgasse 7-11), die sich aus fünf Flurstücken zusammensetzt. Sämtliche Flurstücke wurden durch eine Vereinigungsbaulast zu einer wirtschaftlichen Einheit zusammengeführt und im Jahr 2019 im Rahmen einer Teilungserklärung in Wohn- und Teileigentum umgewandelt.

Das Bewertungsobjekt wurde im Beisein des Eigentümers sowie eines Vertreters des Bauordnungsamtes Neustadt an der Weinstraße besichtigt. Die Wohnung befindet sich in einem einfachen und renovierungsbedürftigen Zustand. Das Badezimmer wurde zwischenzeitlich in einfacher Art modernisiert. Die Fußböden sind überwiegend mit PVC-Belag versehen, lediglich Küche und Bad verfügen über Fliesenbelag. Die Heizleitungen sind überwiegend auf Putz verlegt. Im rückwärtigen Gebäudeteil sind noch einfach verglaste Holzrahmenfenster vorhanden, zur Hauptstraße hin doppelt verglaste Kunststofffenster aus dem Jahr 1981.

Der Grundriss der Wohnung wurde leicht verändert, siehe hierzu **Anlage 2**. Gemäß Teilungsplan verfügt die Wohnung über einen Speicherraum, der von der Wohnung aus zugänglich sein sollte. Vor Ort war dieser Zugang jedoch baulich verschlossen bzw. nicht vorhanden, eine Begehung somit nicht möglich, dem anwesenden Eigentümer war die Existenz des Speicherraumes ebenfalls nicht bekannt. Zudem gehört eine Freifläche (Terrasse) zur Wohnung, die konstruktiv als Flachdach mit Bitumenbahnen ausgebildet ist.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung der Eigentümergemeinschaft scheint nicht stattzufinden. Dem aktuellen Eigentümer liegen keine Hausgeldabrechnungen oder Protokolle von Eigentümerversammlungen vor; auch ist der derzeitige Verwalter unbekannt. Sowohl dem Eigentümer als auch dem Bauordnungsamt liegen lediglich eine E-Mail-Adresse ohne persönlichen Kontakt vor. Daher ist davon auszugehen, dass derzeit keine ordnungsgemäße Verwaltung des Gemeinschaftseigentums erfolgt.

Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde:

Dem Sachverständigen wurde ein Schreiben der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Neustadt an der Weinstraße vom 15.09.2025 weitergeleitet in dem darauf hingewiesen wird, dass im Rahmen einer Baukontrolle am 24.06.2025 im Gebäude Hauptstraße 100–104 erhebliche formelle und materielle Mängel festgestellt wurden. Im Bauantragsverfahren (BV/079-21 „Nutzungsänderung und Sanierung (ehem. C&A) eines bestehenden Wohn- u. Geschäftshauses) vom 15.12.2021 wurden bis zum Zeitpunkt der Mitteilung erforderlichen Unterlagen – insbesondere die Baubeginnsanzeige, die Bauleitererklärung sowie die Nachweise des Wärme- und Schallschutzes – nicht bei der zuständigen Behörde eingereicht. Da diese Unterlagen als aufschiebende Bedingungen der Baugenehmigung gelten, ist die Genehmigung bislang nicht wirksam geworden.

Darüber hinaus bestehen lt. Schreiben vom 15.09.2025 wesentliche brandschutztechnische Mängel. Es fehlen die in der Baugenehmigung geforderten Nachweise zur Entrauchung, zu notwendigen Treppenhäusern, Rettungswegen und Feuerwehrplänen. Zudem liegt keine vollständige Konformitätsbescheinigung des Sachverständigen für Brandschutz vor. Insbesondere für das vordere Treppenhaus der Hausnummer 104, die Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sowie das Ladengeschäft II sind die erforderlichen Nachweise und Ertüchtigungen nachzuholen.

Zusätzlich wurden bauliche Missstände festgestellt bzw. gerügt, darunter unsachgemäß ausgeführte elektrische Nachrüstungen, fehlende Einhausungen von Leitungsanlagen, Brandlasten im Treppenhaus (u. a. Mülltonnen und Möbelstücke) sowie Teppichbeläge auf den Stufen zum Dachgeschoss.

Die Untere Bauaufsichtsbehörde weist in dem Schreiben vom 15.09.2025 darauf hin, dass aufgrund der festgestellten formellen und materiellen Verstöße und der damit einhergehenden Gefährdung der Nutzer eine kostenpflichtige Nutzungsuntersagungsverfügung ergehen kann.

Baujahr und Baualtersbegründung

Nach den vorliegenden Bauakten der Stadt Neustadt an der Weinstraße datieren die frühesten Unterlagen aus dem Jahr 1929. Da diese Unterlagen sich jedoch auf Umbauten bzw. Nutzungsänderungen beziehen und keine Hinweise auf eine erstmalige Errichtung enthalten, ist davon auszugehen, dass das Gebäude bereits zu diesem Zeitpunkt bestand.

Das straßenseitige Erscheinungsbild mit verputzter Stuckfassade, gegliederten Fensterachsen sowie einem ausgeprägten Traufgesims weist auf eine typische Bauweise der späten Gründerzeit bis frühen Jugendstilperiode (ca. 1890–1910) hin. Vergleichbare Nachbargebäude innerhalb der Denkmalzone „Altstadt Neustadt“

sind in der Denkmalliste Rheinland-Pfalz mit Entstehungszeiten um 1900 verzeichnet. Aufgrund dieser Merkmale und der städtebaulichen Einordnung wird das Baujahr auf etwa 1900 (ca. 1890–1910) geschätzt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere die fehlende ordnungsgemäße Verwaltung der Eigentümergeinschaft, die erhöhte Komplexität durch die Zusammenführung mehrerer Gebäudeteile und Flurstücke, die bestehende bauaufsichtliche Verfügung, die fehlende Zugänglichkeit des dem Sondereigentum zugeordneten Speichers, die eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit wesentlicher Bereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Lage des Objekts in einer Denkmalschutzzone mit entsprechenden Genehmigungspflichten für bauliche Maßnahmen. Diese wertmindernden Umstände werden durch einen pauschalen Wertabschlag in Höhe von 20 % des jeweiligen Verfahrenswertes berücksichtigt. Siehe hierzu auch Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren Ziff. 4.4.5.

Maßgaben des Auftraggebers:

Im Gutachten soll darüber berichtet werden:

- a) Über die Verkehrs- und Geschäftslage
siehe Ziff. 2.1 „Lage“
- b) Über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen
siehe Ziff. 3 „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen“
- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen
siehe Ziff. 1.3 „Schreiben der unteren Bauaufsichtsbehörde“ u. 2.5 „öffentlich-rechtliche Situation“
- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm vorliegt
nicht feststellbar, da teile des Gemeinschaftseigentums nicht begangen werden konnten

Dem Gutachten sind beizufügen:

- a) Einige Fotos der Gebäude oder Örtlichkeiten
siehe Anlage 4 „Fotodokumentation“
- b) Einfach Lage- und Gebäudepläne
siehe Anlage 1 „Liegenschaftskarte“ und Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“
- c) Wohnungsgrundrisse
siehe Anlage 2 „Grundriss, Schnitte u. Ansichten“

Außerdem wird um Feststellung gebeten:

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht
siehe Ziff. 2.3 „Erschließung, Baugrund“
- b) Des Verwalters (Name u. Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie Höhe des Wohngeldes bei Wohnung- u. Teileigentum
nicht bekannt; siehe Erläuterungen in Ziff. 1.3
- c) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind
siehe Ziff. 2.8 „Derzeitige Nutzung u. Vermietungssituation“
- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. §17 WoBindG besteht
Nach eingeholten Erkundungen besteht keine Wohnpreisbindung
- e) Ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist
Augenscheinlich kein Gewerbebetrieb vorhanden
- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind
Es waren am Tage der Besichtigung keine Maschinen u. Betriebseinrichtungen zu erkennen
- g) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt
ein Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Die Stadt Neustadt an der Weinstraße liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar und zählt mit rund 53.500 Einwohnern zu den Ober- bzw. Mittelzentren in Rheinland-Pfalz. Sie nimmt innerhalb der Region eine bedeutende Versorgungsfunktion für das Umland wahr und zeichnet sich durch eine stabile wirtschaftliche Struktur aus. Die private Kaufkraft liegt mit einem Indexwert von 108 leicht über dem Bundesdurchschnitt, was einem durchschnittlichen Einkommen von etwa 28.400 € je Einwohner entspricht. Auch die einzelhandelsrelevante Kaufkraft liegt überdurchschnittlich (Index 107), ebenso wie die Einzelhandelszentralität (Index 118), was auf einen deutlichen Kaufkraftzufluss aus dem Umland und eine lebendige Innenstadtstruktur hinweist.

Das Zahlungsausfallrisiko bewegt sich im bundesweiten Mittel (Index 100) und bestätigt die insgesamt solide Bonität der Bevölkerung.

Die Erwerbstätigenquote ist hoch, mit einem überdurchschnittlichen Anteil an Arbeitnehmern (rund 90 %) und einem kleineren, aber signifikanten Anteil Selbstständiger. Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen konzentriert sich überwiegend im Bereich zwischen 2.000 € und 4.000 €. Die Altersstruktur zeigt eine starke Besetzung der mittleren und älteren Jahrgänge, insbesondere in der Gruppe der 45- bis 65-Jährigen. Der hohe Anteil an Einpersonenhaushalten (47 %) spiegelt die zunehmende Urbanisierung und den demografischen Wandel wider. Insgesamt handelt es sich bei Neustadt an der Weinstraße um einen wirtschaftlich soliden, konsumstarken und regional bedeutsamen Standort mit attraktiven Wohn- und Arbeitsbedingungen.

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

Report Makromarkt

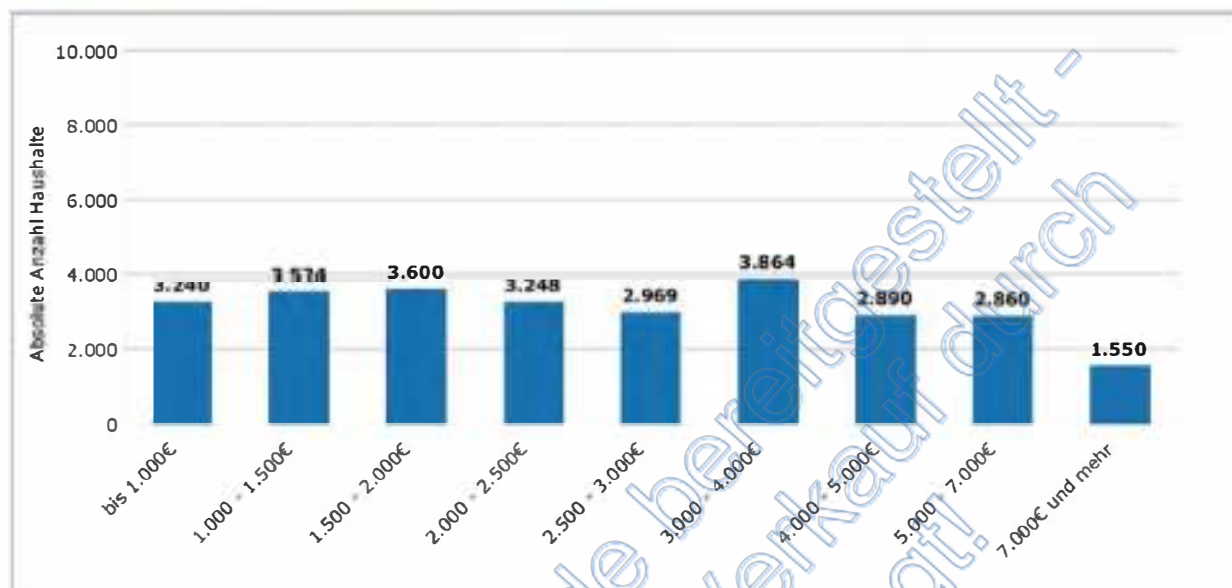
67433 Neustadt an der Weinstraße, Hauptstr. 102

Lage- und Standortdaten ²	Makromarkt	Mikromarkt
BONITÄT		
Risiko für Zahlungsausfälle (Bezug: BRD = 100)	100	105
PRIVATE KAUFKRAFT		
Index private Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	108	111
Absolute private Kaufkraft [in Mio. EUR]	1.518	24
Durchschnittliche private Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	28.391	29.147
EINZELHANDELSRELEVANTE KAUFKRAFT		
Index einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Bezug: BRD = 100)	107	111
Absolute einzelhandelsrelevante Kaufkraft [in Mio. EUR]	381	6
Durchschnittliche einzelhandelsrelevante Kaufkraft (pro Einwohner in EUR)	7.138	7.375
KAUFKRAFTBINDUNG IM EINZELHANDEL		
Kaufkraftbindungsindex (Bezug: BRD = 100)	93	212
EINZELHANDELSZENTRALITÄT		
Einzelhandelszentralitätsindex (Bezug: BRD = 100)	118	254
EINZELHANDELSRELEVANTER UMSATZ		
Einzelhandelsumsatz [in Mio. EUR]	355	13
Einzelhandelsumsatz (pro Person in EUR)	6.638	15.622
Index einzelhandelsrelevanter Umsatz (Bezug: BRD = 100)	119	281
Soziodemografie und -ökonomie Makromarkt		2024
STRUKTUR ERWERBSTÄTIGKEIT		
	Anzahl	%
Erwerbstätige insgesamt	27.138	100
Selbstständige und Familienangehörige (Zum Vgl. BRD = 11,5%)	2.689	9,91
Arbeitnehmer (Zum Vgl. BRD = 88,5%)	24.449	90,09

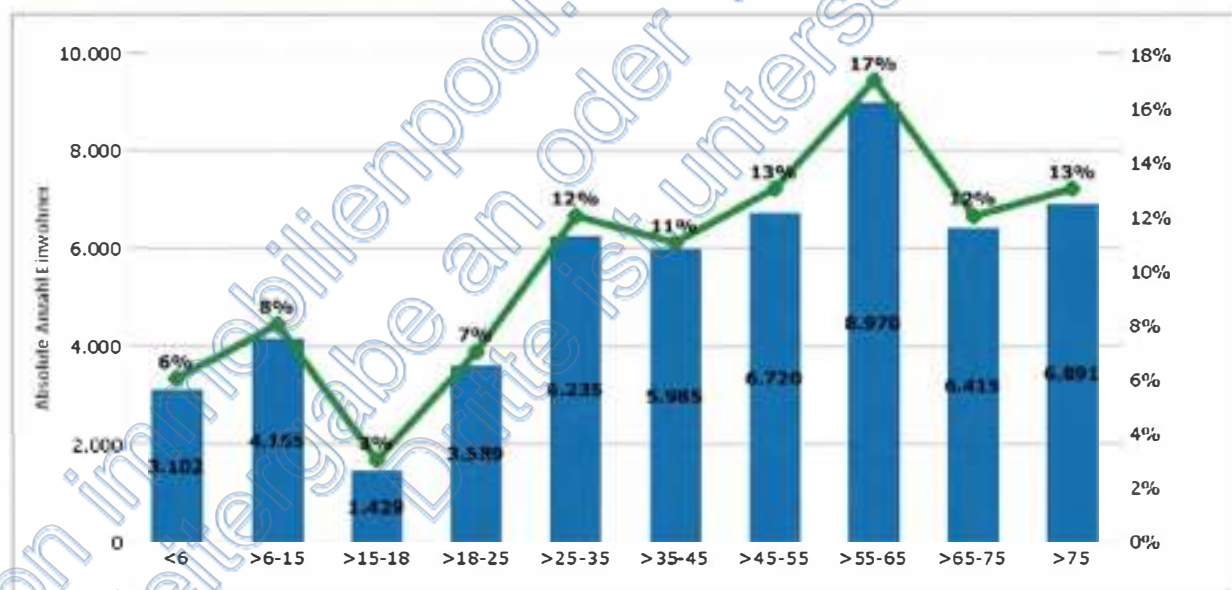
Report Makromarkt

67433 Neustadt an der Weinstraße, Hauptstr. 102

MONATLICHES NETTOHAUSHALTSEINKOMMEN



BEVÖLKERUNG NACH ALTERSKLASSEN

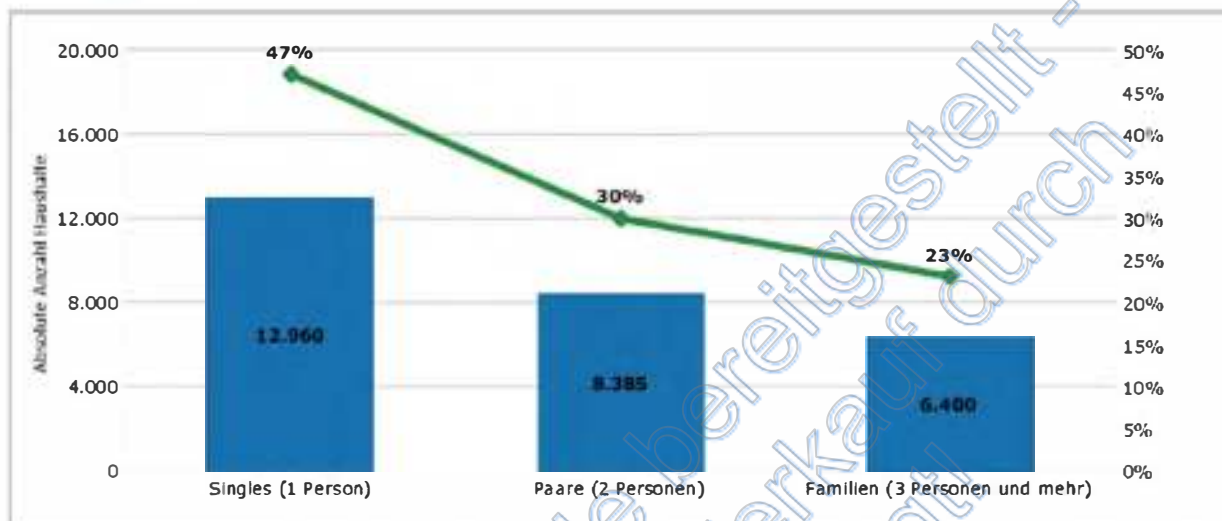


Report Makromarkt

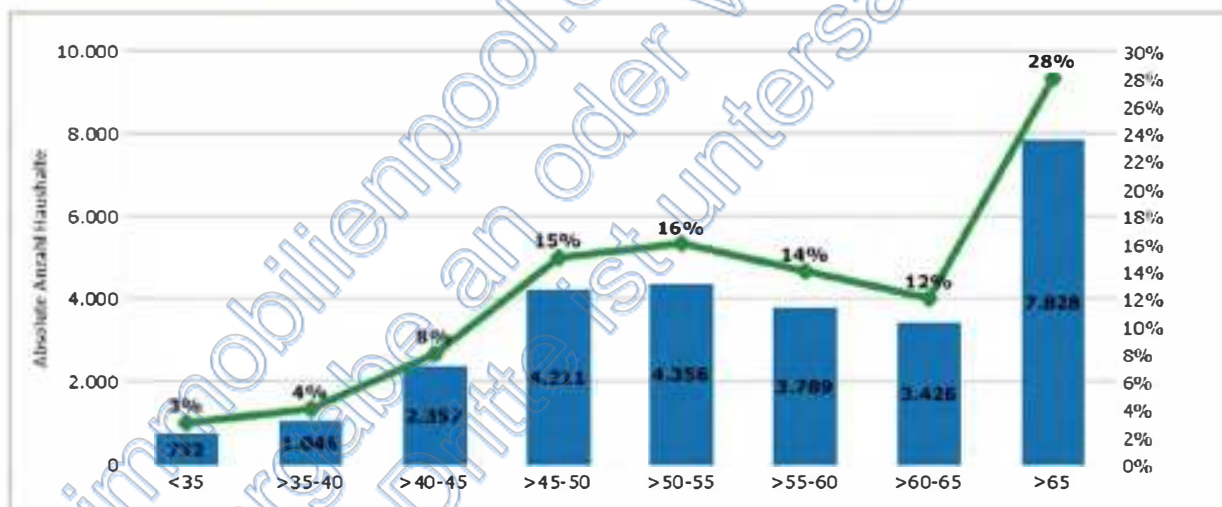
67433 Neustadt an der Weinstraße, Hauptstr. 102

HAUSHALTSSTRUKTUR

Haushaltsgröße



Alter des Haushaltsvorstands



¹Risiko für Zahlungsausfälle

Der microm Zahlungsindex beschreibt die statistische Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen für jedes Haus in Deutschland. Je höher der Index desto größer ist die Wahrscheinlichkeit von Zahlungsausfällen.

²Kaufkraft - und Marktdaten auf Gemeindeebene

Die Einzelhandelszentralität ist ein Maß für die Attraktivität einer Stadt oder einer Region als Einkaufsort. Sie beschreibt den Kaufkraftzufluß bzw. -abfluß einer Gemeinde oder einer Region. Ist der POS-Umsatz höher als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region mehr Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. es kommen z. B. auch die Einwohner des Umlandes in diese Region, um dort einzukaufen. Ist der POS-Umsatz jedoch geringer als die Kaufkraft für den Einzelhandel in einer Region, so wird in dieser Region weniger Umsatz im Einzelhandel getätigt als die dort lebende Bevölkerung im Einzelhandel ausgibt. D. h. die in dieser Region lebende Bevölkerung fährt zum Einkaufen in die benachbarten Städte.

Datenquellen: Makromarkt, microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH Stand: 2024

2.1.2 Kleinräumige Lage (Mikrolage)

Report Mikromarkt

67433 Neustadt an der Weinstraße, Hauptstr. 102

IDENTIFIKATION MIKROMARKT (PLZ8-EBENE¹)

Mikromarktname	Neustadt, Zentrum
Gebietseinheit	Postleitzahl Acht – Bereich (PLZ8)
PLZ8-ID	67433010
Fläche (km ²)	0,34
Bevölkerungszahl	848
Haushalte	402
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	2.460

IDENTIFIKATION MAKROMARKT (GEMEINDE-EBENE)

Gemeinde	Neustadt an der Weinstraße, Stadt
Gemeindekennziffer	07316000
Gemeindetyp	Agglomerationsräume - verdichtete Kreise, Ober-/Mittelzentren
Ortsgrößenklasse	50.000 bis unter 100.000 Einwohner
Bevölkerungszahl	53.491
Haushalte	27.745
Fläche (km ²)	116,73
Bevölkerungsdichte (Einwohner / km ²)	458

SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Vorherrschendes Milieu ²	Liberal-Intellektuelle
Vorherrschende Lebensphase ²	Alleinstehende Senioren
Raumtypologie	Neben- und kleine Zentren
Vorherrschender Besatz	Dominanz von Einzelhandel
Wohnumfeldtypologie	Städtische Problemgebiete: Multi-kulturelle Innenstadtbereiche
Typische Bebauung	3-5 Familienhäuser

ERLÄUTERUNG ZUR SOZIALRAUMBESCHREIBUNG MIKROMARKT

Liberal-intellektuelles Milieu (sozial gehobenes Milieu) - Die aufgeklärte Bildungselite: liberale Grundhaltung und postmaterielle Wurzeln; Wunsch nach selbstbestimmten Leben, vielfältige intellektuelle Interessen.

Kleinere städtische Zentren oder Nebenzentren in Großstädten, mit vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Ladenstraßen, zum Teil auch mit Fußgängerzonen.

Multikulturelle Innenstadtbereiche - Junge bis mittelalte Bewohner von Häusern mit alter schlecht erhaltener Bausubstanz; Studentenviertel mit WGs in Straßen mit Mischnutzung (Läden und Gewerbe); mittlere berufliche Qualifikation; hoher Ausländeranteil; schlechte Zahlungsmoral.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Hauptstraße 100-104, im zentralen Bereich der Innenstadt von Neustadt an der Weinstraße. Der untersuchte Mikromarkt (PLZ8-Bereich 67433010) weist eine Fläche von rund 0,34 km² mit etwa 850 Einwohnern und 400 Haushalten auf. Die Bevölkerungsdichte liegt bei rund 2.460 Einwohnern je km² und unterstreicht den innerstädtischen, verdichteten Charakter des Gebiets. Das Umfeld wird geprägt durch eine durchmischte Nutzung aus Wohnen, Einzelhandel und Dienstleistungen. Vorherrschend sind mehrgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser mit 3–5 Wohneinheiten.

Das Zahlungsausfallrisiko liegt mit einem Index von 105 leicht über dem Bundesdurchschnitt, was typisch für innerstädtische Bereiche mit hoher sozialer Durchmischung ist. Gleichzeitig zeigt die Lage jedoch eine überdurchschnittliche private Kaufkraft (Index 111) sowie eine sehr hohe Einzelhandelszentralität (Index 254) und Kaufkraftbindung (Index 212). Diese Werte belegen eine starke Einzelhandelslage mit erheblichem Kaufkraftzufluss aus dem Umland.

Sozialräumlich dominieren das liberal-intellektuelle Milieu sowie die Lebensphase alleinstehender Senioren, was auf eine gebildete, einkommensstarke und kulturinteressierte Bewohnerschaft hinweist. Das Wohnumfeld wird als multikultureller Innenstadtbereich mit gewachsener, teilweise älterer Bausubstanz beschrieben. Insgesamt handelt es sich um eine zentrale, städtisch geprägte Lage mit hoher Passantenfrequenz und lebendigem Handelsumfeld, die sich durch eine gute wirtschaftliche Vitalität und attraktive Rahmenbedingungen für Wohn- und Geschäftsnutzungen auszeichnet.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 1)

Straßenfront:
ca. 24 m;

mittlere Tiefe:
ca. 32 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1259,00 m²;

Bemerkungen:
rechteckige Grundstücksform

Topografie:

eben

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Fußgängerzone

Straßenausbau:

Fußgängerzone; Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkplätze nicht vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

zweiseitige Grenzbebauung des Wohn- u. Geschäftshauses

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 26.08.2025 sind die angefragten Flurstücke nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.08.2025 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Neustadt, Blatt 18222, folgende Eintragungen:

Zwangsversteigerungsvermerk, Zwangsverwaltungsvermerk.

Anmerkung:

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

Herrschervermerke:

keine Eintragungen vorhanden

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Eine schriftliche Auskunftsanfrage des Sachverständigen zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses vom 19.08.2025 blieb unbeantwortet. Aus der eingesehen Bauakte konnte jedoch folgende Baulast festgestellt werden:

“Die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstück Nr. 787/2, 786, 785, 788/3 und 788/4 Neustadt an der Weinstraße, Hauptstraße 100, Hauptstraße 102, Hauptstraße 104 und Mittelgasse 7,9,11 übernehmen die öffentlich – rechtliche Verpflichtung, dass die genannten Grundstücke im Sinne des §6 Abs. 3 der Landesbauordnung, für die Dauer der Bebauung, als Grundstückseinheit zusammengefasst bleiben.”

Denkmalschutz:

Gemäß schriftlicher Auskunftserteilung der Unteren Denkmalschutzbehörde Neustadt a. d. Weinstraße, sind die Anwesen Hauptstraße 100-104 (Flurstücke 785, 786, 787/2) und Mittelgasse 7-11 (Flurstücke 788/3, 788/4) Bestandteil der Denkmalzonen “Altstadt”, die ein Kulturdenkmal nach §3 Denkmalschutzgesetz darstellt und als solches im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler der kreisfreien Stadt Neustadt a. d. Weinstraße eingetragen ist.

Sämtliche bauliche Veränderungen an Fassade, Fenster und Dach sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen und zu genehmigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

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.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

beitragsrechtlicher Zustand:

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

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- u. Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist nach Aussagen des Eigentümers aktuell nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 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 soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt, gewerblicher Anteil rd. 20 % (bezogen auf die Miteigentumsanteile); drei- bis viergeschossig; teilunterkellert; zweiseitig angebaut
Baujahr:	1900 (geschätzt)
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Fliesen;
Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;
einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Metall, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton)

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung;
Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen

Heizung: Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2022

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: überwiegend zentral über Heizung

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

Besonnung und Belichtung: ausreichend

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist altersentsprechend.

Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.3 Sondereigentum an der Wohnung mit Speicherraum im 2. OG

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung mit Speicherraum im 2. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß vorliegenden Unterlagen rd. 132,19 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 (Dach-)Terrasse, 1 Abstellraum (außerhalb der Wohnung);

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Zimmer 1 rd. 20,47 m² straßenseitig gelegen
- Esszimmer rd. 18,35 m² straßenseitig gelegen
- Schlafzimmer rd. 25,53 m² straßenseitig gelegen
- Küche rd. 12 m² Innenhofseitig gelegen
- Bad rd. 12,71 m² Innenhofseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: ausreichend

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.3.2.1 Wohnung Nr. 7 im 2. OG

Bodenbeläge: Kunststoffbelag, Fliesen

Wandbekleidungen: einfachen Tapeten

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit Anstrich, Stuckkanten

Fenster: Fenster aus Holz mit Einfachverglasung sowie 2-fach verglaste Kunststofffenster
einfache Beschläge;
Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke innen aus Naturstein u. Kunststoff

Türen: Eingangstür:
Holztür

Zimmertüren:
einfache Türen, aus Holz;
einfache Schlösser und Beschläge;
Holzzargen

sanitäre Installation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz;

Bad:
1 eingebaute Dusche,
1 WC,
1 Handwaschbecken,
1 Waschmaschinenanschluss;

einfache Ausstattung und Qualität

Bauschäden und Baumängel: es besteht ein Renovierungs- u. Instandhaltungsbedarf

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

wirtschaftliche Wertminderungen: mangelnde Wärmedämmung; veraltete Fenster

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend;
Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):

Informationen zu etwaigen Instandhaltungsrücklagen liegen nicht vor

Besondere Regelung aus der Teilungserklärung:

Gemäß §11 „Lasten und Kosten“ der Teilungserklärung vom 06.09.2019 sollen soweit möglich Untergemeinschaften für die Gemeinschaft 100 bis 104 sowie die Gemeinschaft Mittelgasse 7-11 gebildet werden.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 544/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Hauptstraße 100-104 / Mittelgasse 7-11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Speicherraum im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, dem Sondereigentum an dem Abstellraum im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7.1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Freifläche, im Aufteilungsplan mit Nr. 7.2 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Neustadt	18222		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Neustadt		788/4	473 m ²
Neustadt		788/3	112 m ²
Neustadt		787/2	294 m ²
Neustadt		786	200 m ²
Neustadt		785	180 m ²

Fläche insgesamt:

1.259 m²

Das Bewertungsobjekt besteht aus fünf Flurstücken. Aufgrund der Vereinigungsbaulast handelt es sich um eine wirtschaftliche Einheit. Dementsprechend werden die zu bewertenden Flurstücke in diesem Gutachten zu einem Grundstück zusammengefasst.

Für die Bodenwertermittlung ist jedoch entscheidend, in welchen Bodenrichtwertzonen die einzelnen Flurstücke liegen. Die wirtschaftliche Einheit ist der Bewertungsgegenstand, aber die Wertansätze richten sich nach den örtlichen Wertverhältnissen, die durch die Bodenrichtwertzonen abgebildet werden. Für die Bodenwertermittlung erfolgt daher eine Aufteilung, da das Flurstück 788/4 in einer anderen Bodenrichtwertzone liegt.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A - Flurstücke Hauptstraße	Wohn- und Geschäftshaus	786 m ²
B - Flurstück 788/4 Mittelgasse		473 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		1.259 m ²

4.2 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.

Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landes Rheinland-Pfalz hat in seinem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum abgeleitet sowie entsprechende Liegenschaftszinssätze. Es wird daher das Vergleichswertverfahren anhand der vorgenannten Vergleichsfaktoren durchgeführt. Unterstützend wird das Ertragswertverfahren herangezogen.

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

4.3 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „A - Flurstücke Hauptstraße“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **800,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,4
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	300 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,4
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.259 m² Bewertungsteilbereich = 786 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	800,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,090	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 872,00 €/m²	
WGFZ	2,4	2,4	× 1,000	
Fläche (m²)	300	786	× 0,914	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 797,01 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	797,01 €/m²	
Fläche	×	786 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	626.449,86 €	

rd. 626.000,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **626.000,00 €**.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag (09.10.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) ist der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Neustadt an der Weinstraße vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 von 196 auf 215 gestiegen, was einem Anstieg von 9,6% entspricht. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss geht man aktuell von einer Stagnation der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.25 aus, eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 bleibt daher aus.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 unter Kap. 4.5.4. veröffentlichten "Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für Wohnbauland".

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	786,00	0,960
Vergleichsobjekt	300,000	1,050

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,914**

4.3.2 Bodenwertermittlung für den Bewertungsteilbereich „B - Flurstück 788/4 Mittelgasse“

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **650,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	2,30
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	200,00 m²

Beschreibung des Bewertungsteilbereichs

Wertermittlungsstichtag	=	09.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,9
Anbauart	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	Gesamtgrundstück = 1.259 m² Bewertungsteilbereich = 473 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsteilbereichs

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	650,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	× 1,090	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 708,50 €/m²	
WGFZ	2,30	1,9	× 0,890	E2
Fläche (m²)	200,00	473	× 0,926	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 583,90 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	583,90 €/m²	
Fläche	×	473 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=	276.184,70 € rd. 276.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 insgesamt **276.000,00 €**.

4.3.3 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung**E1**

Der zum 01.01.2024 veröffentlichte Bodenrichtwert ist zur Herstellung der Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag (09.10.2025) mittels der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichten Bodenpreisindexreihe fortzuschreiben. Laut Fortschreibung der Bodenpreisindexreihe zum Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (Stand Mai 2025) ist der Indexwert Wohnbauland für den Bereich Neustadt an der Weinstraße vom Stichtag 01.01.2024 zum 01.01.2025 von 196 auf 215 gestiegen, was einem Anstieg von 9,6% entspricht. Nach telefonischer Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss geht man aktuell von einer Stagnation der Bodenrichtwerte mit dem Stand vom 01.01.25 aus, eine weitere Anpassung auf den Wertermittlungstichtag 09.10.2025 bleibt daher aus.

E2

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 erfolgt die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks unter Verwendung der in Sprengnetter Marktdaten und Praxishilfen [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 abgedruckten Umrechnungskoeffizienten.

4.3.4 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 544/10.000) 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 A - Flurstücke Hauptstraße		Erläuterung
Gesamtbodenwert	626.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	626.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 544/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	34.054,40 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 34.054,40 € rd. 34.100,00 €	

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts B - Flurstück 788/4 Mittelgasse		Erläuterung
Gesamtbodenwert	276.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	276.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 544/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	15.014,40 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 15.014,40 € rd. 15.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 **49.100,00 €**.

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.4.2 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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag 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 (Gebädefaktoren), 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 Wertermittlungstichtag.

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.

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Grundstücks auf der Basis eines vom zuständigen Gutachterausschuss veröffentlichten Vergleichsfaktors ermittelt.

Für die Anwendung der Vergleichsfaktoren gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 wird die gem. Kap. 4.4.1.1 aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen, die Formel lautet wie folgt:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times Gf + c \times BWN(01.01.2024) + d \times St + e \times Anb + f \times WF + g \times Vs + h \times K$$

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment 5. Bei der Herleitung des Vergleichsfaktors werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

- Grundstücksfläche (Gf)
- Bodenwertniveau (BWN)
- Gebäudestandard nach NHK2010 (St)
- Anbauart (Anb; freistehend = 0)
- Wohnfläche in m² (WF)
- Vermietungssituation (Vs; unvermietet = 0)
- Unterkellerung (K; Keller = 0 / kein Keller = 1)
- Koeffizienten (a-h)

Der anhand der gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 Anwendungsfunktion ermittelte **Vergleichsfaktor** wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **2.037,32 € / m²** ermittelt, das Streuungsintervall liegt im Bereich (+ / -) 427,25 € / m². Daraus ergibt sich ein Intervall von 1.612,15 €/m² bis 2.462,49 €/m².

Innerhalb des Streuungsintervalls ist der Vergleichsfaktor aufgrund objektspezifischer Abweichungen gegenüber dem standardisierten Richtwertobjekt nach unten anzupassen. Das Bewertungsobjekt weist einen unterdurchschnittlichen baulichen und technischen Ausstattungsstandard auf. In der Wohnung sind teilweise noch einfachverglaste Holzfenster verbaut, die Bodenbeläge sind von einfacher Qualität, und die Wohnanlage zeigt insgesamt einen schlechten Pflege- und Unterhaltungszustand. Diese Merkmale führen im Vergleich zum typisierten Richtwertobjekt mit einem durchschnittlichen Gebäudestandard zu wertmindernden Einflüssen, die sich typischerweise in niedrigeren Kaufpreisen je Quadratmeter Wohnfläche widerspiegeln.

Das hohe Bodenwertniveau der Innenstadtlage wirkt tendenziell wertsteigernd, kann die deutlichen Ausstattungs- und Zustandsmängel jedoch nicht vollständig kompensieren. Unter Berücksichtigung der genannten Umstände erscheint eine Einordnung des Vergleichsfaktors im unteren Bereich des Streuungsintervalls sachgerecht.

Daher wird der Vergleichsfaktor auf **1.700 €/m²** Wohnfläche festgesetzt. Dieser Wert berücksichtigt die erheblichen qualitativen Abschläge aufgrund des unterdurchschnittlichen baulichen Zustands und reflektiert damit angemessen das am Markt zu erwartende Kaufpreisniveau für Eigentumswohnungen vergleichbarer Beschaffenheit.

4.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.700,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.700,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 132,19 m ²	
Zwischenwert	= 224.723,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 224.723,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV)	+ 11.236,15 €	E1

21 u.a.)		
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 235.959,15 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 47.191,83 €	E2
Vergleichswert	= 188.767,32 €	
	rd. 189.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 mit rd. **189.000,00 €** ermittelt.

4.4.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Der Vergleichsfaktor gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt; Stand 2. VJ 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen (Städtische Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 138,0 Pkt. auf einen Indexwert im 2. Vj 2025 = 145,7 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 5,5%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 5% auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

Bezeichnung	Prozent von 224.723,00	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	5%	11.236,15 €
Summe		11.236,15 €

E2 - 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.

Keine ordnungsgemäße WEG-Verwaltung und Komplexität wegen Vereinigungsbaulast:

Nach Aussagen und Befragung des anwesenden Eigentümers scheint eine ordnungsgemäße Verwaltung der Wohnungseigentumsgemeinschaft nicht gewährleistet zu sein. Nach Aussagen des Eigentümers liegen keine Hausgeldabrechnungen vor und es wurden keine Eigentümerversammlungen einberufen bzw. sind hierzu keine Informationen vorhanden.

Eine ordnungsgemäße Verwaltung ist für die Werterhaltung und Funktionsfähigkeit einer Wohnungseigentümergemeinschaft essenziell. Sie gewährleistet die transparente Abrechnung der gemeinschaftlichen Kosten, die Bildung und Verwaltung von Instandhaltungsrücklagen sowie die Durchführung und Dokumentation von Beschlüssen zur Instandhaltung und Modernisierung des Gemeinschaftseigentums. Das Fehlen dieser Strukturen führt zu erheblichen Unsicherheiten für potentielle Erwerber hinsichtlich der wirtschaftlichen Situation der Gemeinschaft, der Höhe und Verteilung der laufenden Kosten, der Rücklagenbildung sowie der Durchsetzbarkeit von Ansprüchen und der Organisation notwendiger Instandhaltungsmaßnahmen.

Hinzu kommt die Komplexität der Gemeinschaft aufgrund der Vereinigung mehrere Flurstücke mit mehreren Gebäudeteilen zu einer wirtschaftlichen Einheit. Diese Struktur führt zu einer erhöhten Komplexität in der Verwaltung, da sich die Zuordnung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum, die Nutzung gemeinschaftlicher Flächen sowie die Abgrenzung von Verantwortlichkeiten und Kostenverteilungen über mehrere rechtliche Einheiten erstrecken. Die Komplexität erhöht das Konfliktpotenzial und erschwert die Entscheidungsfindung innerhalb der Gemeinschaft zusätzlich.

Bauaufsichtliche Verfügung:

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung ist zu berücksichtigen, dass für den Gebäudekomplex eine bauaufsichtliche Verfügung besteht, da im laufenden Bauantragsverfahren (BV-079-B1) die mit der Baugenehmigung vom 15.12.2021 geforderten Unterlagen – insbesondere Baubeginnanzeige, Bauleitererklärung sowie Nachweise des Wärme- und Schallschutzes – bislang nicht vorgelegt wurden. Diese Verfügung begründet erhebliche rechtliche Unsicherheiten. Für potenzielle Erwerber besteht das Risiko von Nutzungsuntersagungen, Bauverzögerungen, Nachrüstungs- oder Rückbauverpflichtungen sowie unklaren Kostenfolgen. Diese Umstände schränken die Marktgängigkeit der Immobilie erheblich ein und führen zu einer erhöhten Zurückhaltung potenzieller Käufer.

Fehlender Speicher bzw. nicht zugänglicher Speicherraum:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der dem Sondereigentum laut Grundriss und Aufteilungsplan zugeordnete Speicherraum tatsächlich nicht zugänglich ist. Ein Zugang war vor Ort nicht vorhanden, und ein alternativer Weg zum Speicher ist nicht möglich oder bekannt. Diese Nutzungseinschränkung stellt ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) dar, das im Rahmen der Verkehrswertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen ist.

Keine vollständige Begehung von Gemeinschaftsflächen:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung war es nicht möglich, sämtliche Bereiche des Gemeinschaftseigentums, insbesondere Technikräume und Dachflächen, zu besichtigen. Dadurch konnten der Zustand, mögliche Beschädigungen und die energetischen Eigenschaften dieser Bereiche nicht festgestellt werden.

Denkmalschutzzone:

Das Bewertungsobjekt liegt in der Denkmalschutzzone "Altstadt". Nach Auskunft der Denkmalschutzbehörde müssen sämtliche baulichen Veränderungen an Fassade, Fenstern und Dach mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigt werden. Diese Einschränkung stellt ein besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) dar, da sie die Flexibilität bei baulichen Maßnahmen einschränkt, zu erhöhtem Abstimmungs- und Genehmigungsaufwand sowie potenziell höheren Bau- und Instandhaltungskosten führen kann.

Im Rahmen der Verkehrswertermittlung werden sämtliche besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) berücksichtigt. Hierzu zählen insbesondere wie vorgenannt, die fehlende ordnungsgemäße Verwaltung der Eigentümergemeinschaft, die erhöhte Komplexität durch die Zusammenführung mehrerer Gebäudeteile und Flurstücke, die bestehende bauaufsichtliche Verfügung, die fehlende Zugänglichkeit des dem Sondereigentum zugeordneten Speichers, die eingeschränkte Besichtigungsmöglichkeit wesentlicher Bereiche des Gemeinschaftseigentums sowie die Lage des Objekts in einer Denkmalschutzzone mit entsprechenden Genehmigungspflichten für bauliche Maßnahmen.

Diese wertmindernden Umstände werden durch einen pauschalen **Wertabschlag in Höhe von 20 %** des jeweiligen Verfahrenswertes sachgerecht berücksichtigt. Die Höhe des Abschlags orientiert sich an der sachverständigen Erfahrung sowie den Empfehlungen der Fachliteratur zur Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale im Rahmen der Verkehrswertermittlung.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-47.191,83 €
prozentuale Schätzung: -20,00 % von 235.959,15 €	
Summe	-47.191,83 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 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 Unterhaltungszustands 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Gesamt	132,19		9,00	1.189,71	14.276,52
Summe			132,19	-		1.189,71	14.276,52

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	14.276,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	2.529,75 €
jährlicher Reinertrag	= 11.746,77 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,11 % von 49.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 1.036,01 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 10.710,76 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,11 % Liegenschaftszinssatz und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer	× 14,848
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 159.033,37 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 49.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 208.133,37 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 10.406,67 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 218.540,04 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 43.708,01 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 174.832,03 €
	rd. 175.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Wohnflächen – WF) wurde aus den vorliegenden Planunterlagen und der Wohnflächenberechnung aus der Bauakte entnommen. 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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 von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- einfacher Mietspiegel 2025 der Stadt Neustadt
- Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

abgeleitet und angesetzt.

Quelle: Mietpreisatlas Immobilienscout24.de

Ermittelte marktübliche Miete: **10,11 EUR / m² Wohnfläche**
 Preisspanne: keine angegeben; Durchschnittsmiete
 Stichtag: Q3-2025

Quelle: Mietspiegel 2025 der Stadt Neustadt

Ermittelte marktübliche Miete: **7,96 EUR / m² Wohnfläche**
 Preisspanne: 7,25 – 8,95
 Stand: März 2025

Die Werte des Mietpreisatlas Immobilienscout24.de basieren auf aktuellen Angebotsmieten, diese spiegeln die derzeitige Marktnachfrage wider. Der kommunale Mietspiegel der Stadt Neustadt a. d. Weinstraße bildet das ortsübliche Mietniveau bestehender Mietverhältnisse ab. Um eine realistische und sachgerechte Einschätzung der marktüblichen Miete vorzunehmen, wurden beide Quellen gewichtet berücksichtigt. Der einfache Mietspiegel wird aufgrund seiner amtlichen und empirisch Datengrundlage mit 60 % und der Mietpreisatlas aufgrund seiner Marktnähe und Aktualität mit 40 % gewichtet.

Die Herleitung erfolgt wie folgt:

$$(7,96 \text{ €} \times 0,6) + (10,11 \text{ €} \times 0,4) = 8,82 \text{ €} / \text{m}^2\text{-Wohnfläche, rd. } \underline{\underline{9,00 \text{ €}}}$$

Bewirtschaftungskosten

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 3 ImmoWertV zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die Anpassung der Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3 ImmoWertV (siehe nachstehende Tabelle) erfolgt jährlich auf der Grundlage der in Satz 3 genannten Basiswerte mit dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des

Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichem Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten kaufmännisch auf den vollen Euro zu runden.

Es wird von folgenden Basiswerten für die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten ausgegangen:

1. Verwaltungskosten

230 Euro	jährlich je Wohnung bzw. je Wohngebäude bei Ein- und Zweifamilienhäusern
275 Euro	jährlich je Eigentumswohnung
30 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz

2. Instandhaltungskosten

9,00 Euro	jährlich je Quadratmeter Wohnfläche, wenn die Schönheitsreparaturen von den Mietern getragen werden
68 Euro	jährlich je Garage oder ähnlichem Einstellplatz einschließlich der Kosten für Schönheitsreparaturen

Der Liegenschaftszins wurde zum Stichtag 01.01.2024 ermittelt, gem. Modelvorgabe ist somit der Indexwert von Oktober des vorangegangenen Jahres zu Grunde zu legen:

VPI 10/2001 = 77,1 Pkt.

VPI 10/2023 = 117,8 Pkt.

=Veränderung 40,7 Pkt. bzw. 52,79 %

Die Basiswerte der Bewirtschaftungskosten werden daher wie folgt angepasst:

Verwaltungskosten

Eigentumswohnung: = 275,- € x 1,5279 = 420,17 € rd. **420,- €**

Instandhaltungskosten

Wohnen = 9,- € x 1,5279 = 13,75 € rd. **13,80 €**

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. x 420,00 €	420,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	132,19 m ² x 13,80 €/m ²	1.824,22 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		285,53 €
Summe			2.529,75 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird aus folgenden Quellen abgeleitet:

- den im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (LGMB 2025) veröffentlichten Liegenschaftszinssätzen für Wohnungseigentume

Das Bewertungsobjekt liegt im Marktsegment **5**. Bei der Herleitung des Liegenschaftszinses werden die entsprechenden objektspezifischen Merkmale des Bewertungsobjektes wie folgt berücksichtigt:

-Wohnfläche

-relative Nutzungsdauer

-Marktsegment

Der anhand des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 ermittelte Liegenschaftszins zum 01.01.2024 wurde unter Berücksichtigung der Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes mit **2,11** ermittelt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Liegenschaftszins gem. Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bezieht sich auf den Stichtag 01.01.2024. Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach §7 Abs. 2. ImmoWertV erforderlich.

Um die allgemeinen Wertverhältnisse bis zum Wertermittlungsstichtag darzustellen wird unter Bezugnahme auf die Preisindizes für Eigentumswohnungen nach siedlungsstrukturellen Kreistypen vom statistischen Bundesamt, Stand 2. VJ 2025 ein marktüblicher Auf- bzw. Abschlag vorgenommen.

Der Preisindex für Eigentumswohnungen (Städtische Kreise) des Statistischen Bundesamtes Destatis ist von einem Indexwert 1.Vj 2024 = 138,0 Pkt. auf einen Indexwert im 2. Vj 2025 = 145,7 Pkt. gestiegen, dies entspricht einem Zuwachs von 5,5%.

Unter sachverständiger Würdigung der vorgenannten Quelle erfolgt eine zusätzliche Marktanpassung als Aufschlag in Höhe von 5% auf den vorläufigen Verfahrenswert um die aktuellen Marktverhältnisse sachgerecht abzubilden.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: 5,00 % von (208.133,37 €)	10.406,67 €
Summe	10.406,67 €

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.

Dieser Wertermittlung werden die Modellansätze nach Anlage 1 („Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer“) ImmoWertV zugrunde gelegt.

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 Unterhaltungszustaus 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: Wohn- und Geschäftshaus

Das (geschätzt) 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen	Maximale	Tatsächliche Punkte	Jahr
--------------------------	----------	---------------------	------

(vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	Begründung
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	B01
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	B02
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

Gemäß vorliegenden Kehr- u. Messbericht des zuständigen Schornsteinfegers wurde die Gas-Zentralheizung im Jahr 2022 erneuert

B02

Das Bad wurde in einfacher Ausführungsweise modernisiert, Jahr der Modernisierung unbekannt.

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1900 = 125 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 125 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe hierzu ausführliche Erläuterung im Vergleichswertverfahren:

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-43.708,01 €
• prozentuale Schätzung:	
-20,00 % von 218.540,04 €	
Summe	-43.708,01 €

4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

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

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

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

4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

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

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

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **189.000,00 €**,
und der **Ertragswert** mit rd. **175.000,00 €**
ermittelt.

4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

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

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

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

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **geeigneten Umrechnungskoeffizienten**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr

guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 1,00 (b) = 1,000$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$189.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 175.000,00 \text{ €} \times 1,000$] $\div 2,000 = \text{rd. } 182.000,00 \text{ €}$.

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

4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 544/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Hauptstraße 100-104 / Mittelgasse 9-11 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Speicherraum im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet, dem Sondereigentum an dem Abstellraum im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 7.1 bezeichnet und dem Sondereigentum an der Freifläche, im Aufteilungsplan mit Nr. 7.2 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt	18222	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt		788/4, 788/3, 787/2, 786, 785

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 mit rd.

182.000 €

(in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Landau i. d. Pfalz, den 21. Oktober 2025

Marco Schrenk

Gem. ISO/IEC 17024 zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung,

ZIS Sprengnetter (S)



Hinweise zum Urheberschutz

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. 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 25.09.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten
- Anlage 3: Wohnflächenberechnung gem. Bauakte
- Anlage 4: Fotodokumentation

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

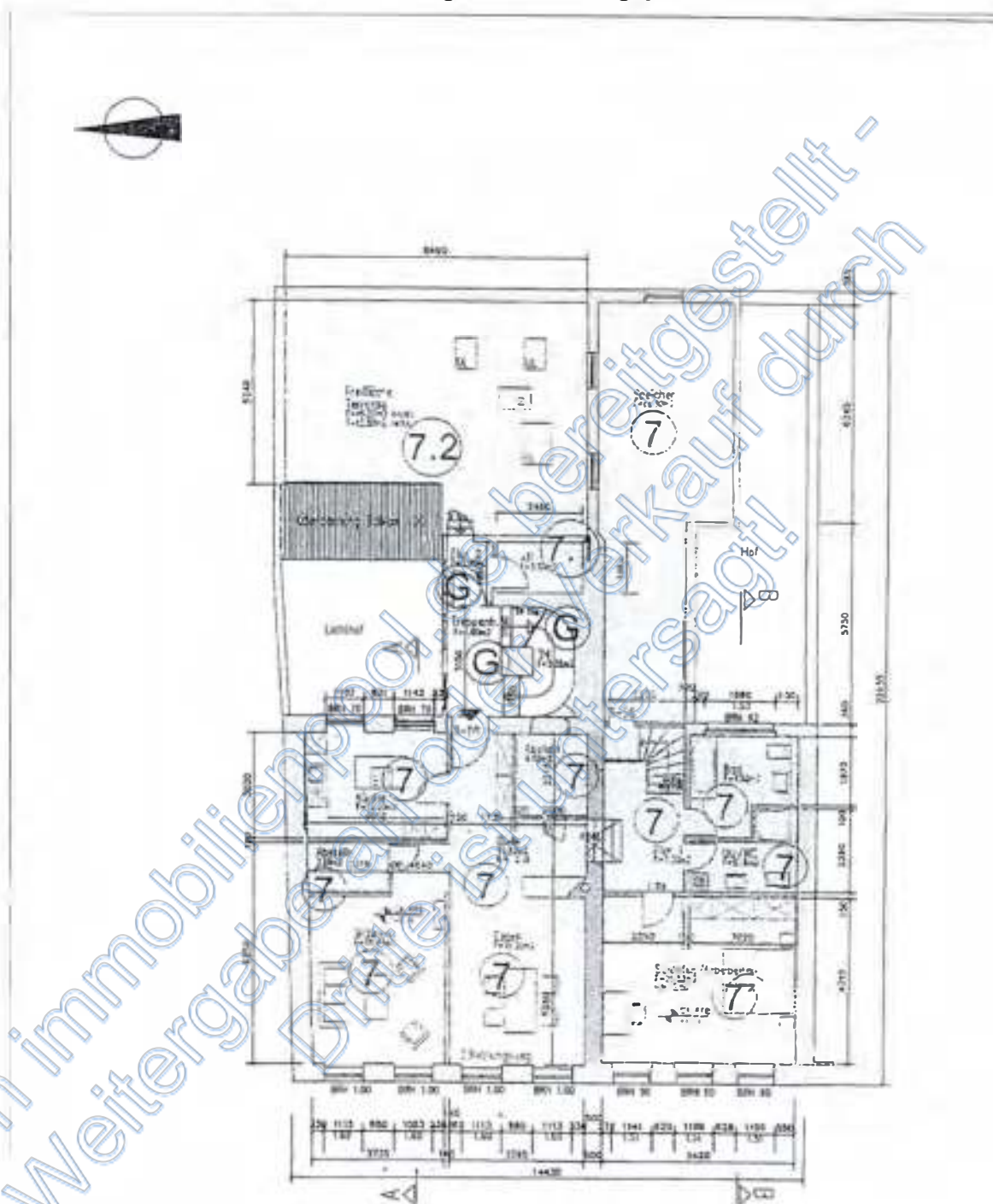
Seite 1 von 1

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

Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 1 von 2

Grundriss gem. Aufteilungsplan

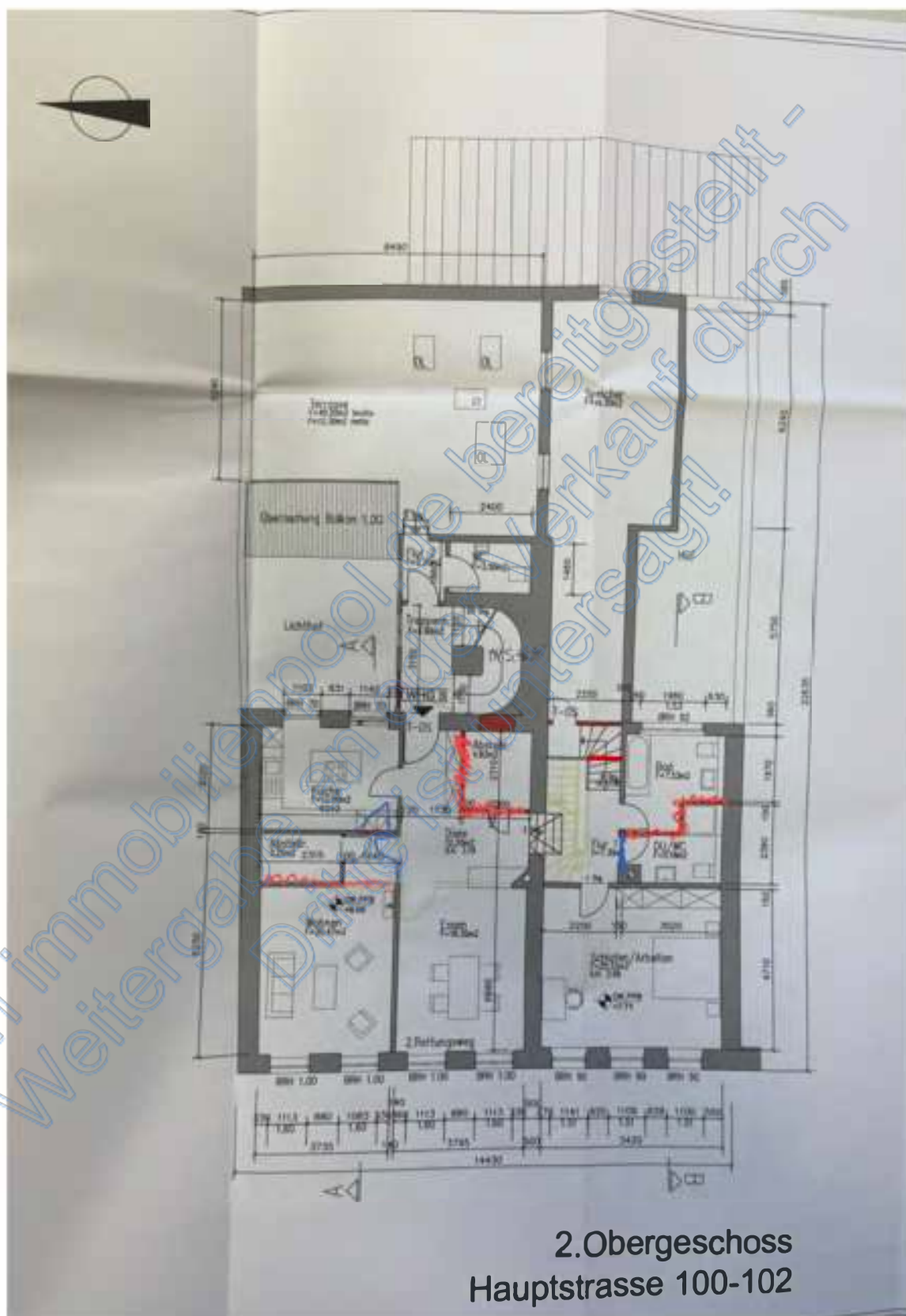


2. Obergeschoss
Hauptstraße 100-102

2018-04	Wohn und Geschäftsgebäude	AB04-06	2.OG / DG	1: 100	42.0 x 59.4	787/2	25.04.2019
Projekt	Hauptstraße 100/102/104, 67433 Neustadt	A	Abgeschlossenheit	Maßstab	Be	786/785	Datum
		Zeichnung	Grundrisse				

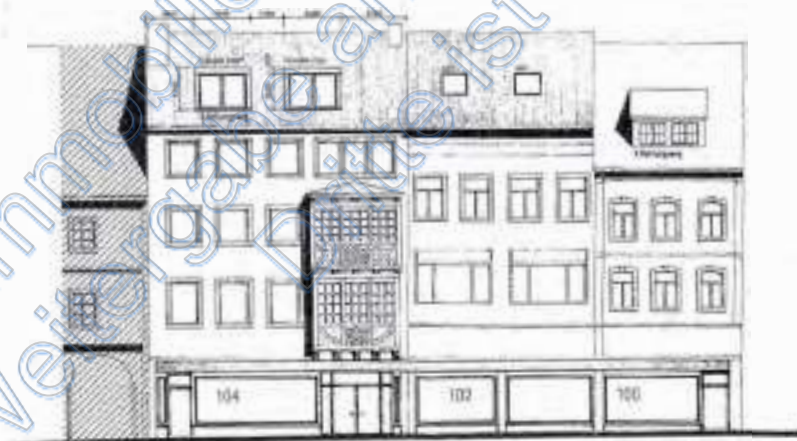
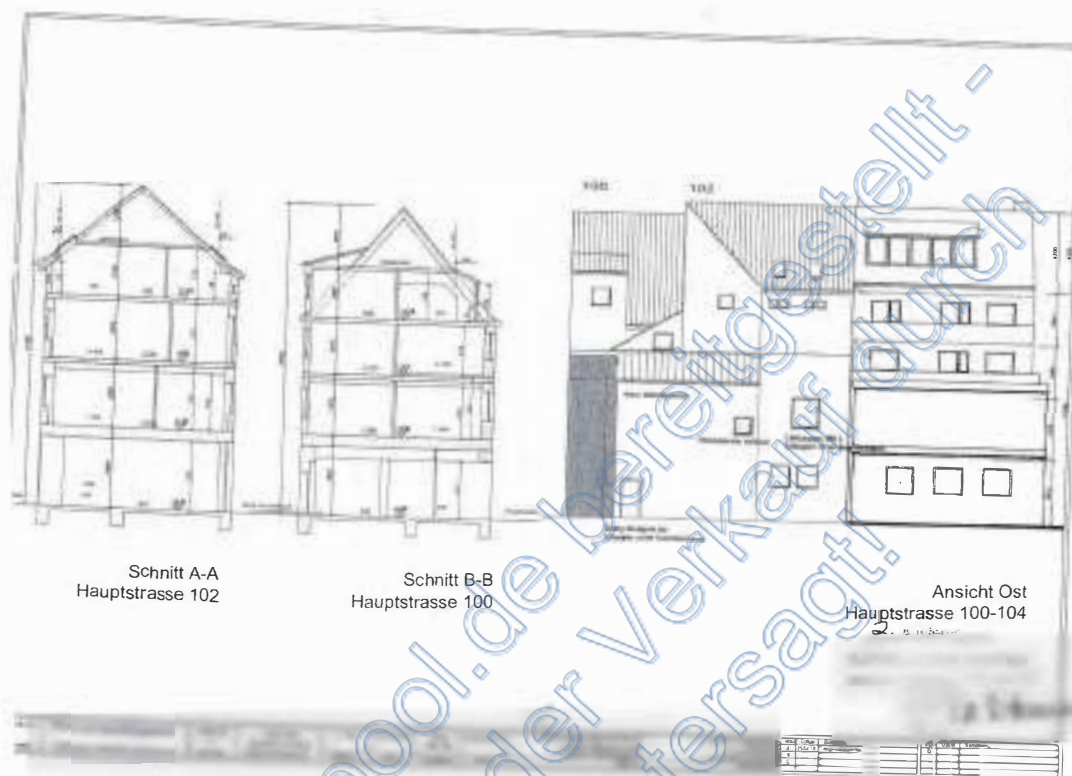
Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 2 von 3

Grundrissänderungen

Anlage 2: Grundriss, Schnitte u. Ansichten

Seite 3 von 3



Ansicht West
Hauptstrasse 100-104

Anlage 3: Wohnflächenberechnung gem. Bauakte

Seite 1 von 1



Formular zur überschlägigen Wohnflächenberechnung

Berechnung in Anlehnung nach

☒ WoFIV / WMR

☐ DIN 277

OBJEKTDATEN

Eigentumswohnung

Objektart

Hauptstraße 100-104

Straße/Hausnummer

67433 Neustadt a. d. Weinstraße

PLZ/ORT

2. OG

Stockwerk

7

Wohnungsnummer

WOHNFLÄCHENBERECHNUNG

8

1

Wohnhaus:

132,19

Anzahl Räume

Anz. Balkon/Terrasse/Loggia

Gesamtwohnfläche

Geschoss	Raum	Länge	Breite	Anrechnung	Fläche total (m²)	Zwischensumme
2. OG	Küche			100%	12,00	
	Wohnen			100%	23,68	
	Essen			100%	18,35	
	Schlafen/Arbeiten			100%	25,53	
	Diele			100%	16,82	
	Flür			100%	7,30	
	Bad			100%	12,71	
	Abstellraum (7.1)			100%	3,50	
	Terrasse			25%	12,30	132,19

Anmerkung:

Die vorstehenden Maße wurden den Planunterlagen und Flächenberechnungen aus der Bauakte entnommen.

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 1 von 5



Frontansicht Hauptstr. 100-104



Hauseingang Hauptstr. 100



Eingangsbereich Hauptstr. 100



Hauseingangsbereich Hauptstr. 100

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 2 von 5



Hausflur Hauptstr. 100



Treppenhaus Hauptstr. 102



Hausflur Wohnung 2. OG



Abstellraum, gem. Aufteilungsplan 7.1

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 3 von 5



Dachterrasse



Dachterrasse



Diele



Küche

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 4 von 5



Zimmer „Essen“ / Tür ohne Glas



Zimmer „Wohnen“



Zimmer „Schlafen / Arbeiten“



Badezimmer

Anlage 4: Fotodokumentation

Seite 5 von 5



Flur / verschlossener Durchgang zum
Speicher

Einfachverglaste Holzfenster / Ansicht
Terrasse



Aufputz verlegte Heizleitung



2-fach verglaste Kunststofffenster