

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!**

BestValue Immobilienbewertung

Petronia-Steiner-Str. 23, 67346 Speyer

Tel: 0176 48 08 44 18

Fax: 06232 31 28 89 7

Email: info@bestvalue-immobilienbewertung.de



Gutachten-Nr.: 2025-01-28-V-76

Aktenzeichen: 1 K 23/24

Amtsgericht: Neustadt an der Weinstraße

Verkehrswertgutachten

Wertermittlung gemäß § 194 BauGB für das folgende Objekt

**Maximilianstraße 41 C, 67433 Neustadt****Eigentumswohnung in einer Wohnanlage mit 56 Wohneinheiten**

181,58/10.000 Miteigentumsanteil

verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen der Wohnung Nr. 17 im Erdgeschoss

sowie Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz und Kellerraum

Verkehrswert: 169.000,00 EUR**zum Stichtag 20.02.2025**

Digitale Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 14.04.2025 erstellt und besteht aus 63 Seiten inkl. 13 Seiten Anlagen.

Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)

World Recognised Valuer (WAVO WRV), Dekra zertifizierte Sachverständige, Certified Expert (SVG Euro-Zert)

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Zusammenfassung

Objektadresse	Maximilianstraße 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Amtsgericht	Neustadt a. d. Weinstraße
Grundbuch von	Neustadt a. d. Weinstraße
Grundbuchblatt	18716
Flurstück	4417/5
Grundstücksfläche	4.128 m ² Gesamtfläche, davon 74,96 m ² Miteigentum (1,82 %)
Objektart	Eigentumswohnung
Wohnfläche	rd. 73,3 m ²
Baujahr	1996
Tag der Ortsbesichtigung	20.02.2025
Wertermittlungstichtag	20.02.2025
Qualitätstichtag	20.02.2025
Erstellungsdatum	14.04.2025
Vermietungsstand	vermietet
Bodenwert	32.000,00 €
Verkehrswert	169.000,00 €

Inhalt

Zusammenfassung	2
1. Allgemeine Angaben.....	5
1.1 Auftrag	5
1.2 Gutachtenerstellung.....	5
1.3 Stichtage.....	6
1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung	6
1.5 Fragen des Gerichts.....	7
2. Erläuterungen zum Umfang	8
3. Allgemeine Begrifflichkeiten.....	10
4. Wertermittlungsgrundlagen.....	12
5. Standortanalyse	14
5.1 Lageübersicht.....	14
5.2 Makrolage	15
5.3 Mikrolage	17
6. Objektbeschreibung	19
6.1 Grundstück.....	19
6.2 Gebäude und bauliche Anlagen.....	20
6.2.1 Gebäudestruktur.....	20
6.2.2 Wohn-/Nutzflächen.....	21
6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	21
6.2.4 Konstruktion und Ausstattung.....	21
6.2.5 Allgemeinbeurteilung.....	24
6.3 Rechtliche Gegebenheiten	24
6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation.....	24
6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	27
6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation.....	28
7. Marktanalyse	30
7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen.....	30
7.2 Mietmarkt.....	30
7.3 Grundstücksmarkt.....	31
8. Wertermittlung.....	33
8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren.....	33



8.1.1 Grundsätze	33
8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren	33
8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung	34
8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes	34
8.2 Ermittlung des Bodenwertes.....	35
8.3 Ermittlung des Verkehrswertes.....	36
8.3.1 Parameter der Vergleichswertermittlung	36
8.3.2 Vergleichswertermittlung	40
8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells.....	41
8.3.4 Ertragswertermittlung.....	47
8.3.5 Ergebnisbeurteilung.....	48
9. Verkehrswert (Marktwert).....	49
Anlagen.....	50
Fotodokumentation	50
Lageplan	52
Grundrisse, Ansichten, Schnitt.....	54
Energieausweis	59
Risikokartierung.....	62

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

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag

Auftragsdatum	21.01.2025 (Datum Auftragschreiben)
Auftraggeber	Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße Robert-Stolz-Str. 20 67433 Neustadt an der Weinstraße
Eigentümer	Die Daten zu Eigentümer etc. sind dem Auftraggeber bekannt und werden hier nicht angegeben.
Objektadresse	Maximilianstraße 41 C 67433 Neustadt
Objektart	Eigentumswohnung
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung des Verkehrswertes nach § 194 BauGB im Rahmen der Zwangsversteigerung.

1.2 Gutachtenerstellung

Auftragnehmer	BestValue Immobilienbewertung Petronia-Steiner-Str. 23 67346 Speyer
Ansprechpartner	Selina Butz, M.Sc. Immobiliengutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024) World Recognised Valuer (WAVO WRV) Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra) Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



1.3 Stichtage

Ortsbesichtigung	20.02.2025, 13:00 – 13:40 Uhr
Beteiligte	Selina Butz, Sachverständige Bemerkung: Die Beteiligten wurden mit Schreiben vom 30.01.2025 zu der Besichtigung eingeladen. Sowohl Antragssteller als auch Antragsgegner sind ohne Rückmeldung nicht zur Besichtigung erschienen.
Wertermittlungsstichtag	20.02.2025
Qualitätsstichtag	20.02.2025 Bemerkung: Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Im vorliegenden Fall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.
Umfang der Besichtigung	Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es fand daher ausschließlich eine Außenbesichtigung statt.

1.4 Besonderheiten bei der Wertermittlung

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den äußeren Eindrücken vor Ort sowie den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für das Objekt wird ein (bauzeittypischer) durchschnittlicher Ausbaustandard zu Grunde gelegt.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 5 % auf den vorläufigen Vergleichswert (rund 9.300 €) Rechnung getragen; dieser ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Der (gültige) Mietvertrag stammt aus dem Jahr 1996 (Erstbezug). Eine schriftliche Mieterhöhung konnte nicht eingesehen werden. Das Objekt wurde 2020 geteilt und in diesem Zuge ein Mietpoolkonzept erstellt. Es wird vermutet, dass die Sondereigentumsverwaltung in dieser Zeit eine Mieterhöhung durchgesetzt hat. Die aktuelle Gesamtmiete beträgt laut Beteiligten 654,43 € p.m. (Warmmiete inkl. Stellplatz). Nach Wirtschaftsplan 2023

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



betragen die umlagefähigen Nebenkosten 270 € p.m. Dementsprechend entfallen auf die Kaltmiete inkl. Stellplatz rd. 384 € p.m. (~ 5,20 €/m²). Es existiert somit ein Underrent, der in der Bewertung berücksichtigt wird.

Der Mietpool wurde im Zuge der Verwalterinsolvenz 2024 wieder aufgelöst und eine neue Verwaltung gewählt. Durch die Insolvenz sind diverse Aufarbeitungen im Gange, bspw. Jahresabrechnungen aus den Jahren 2022 und 2023 sowie Gerichtsverfahren. Hierbei ist mit erhöhten Kosten für die Eigentümer zu rechnen.

Hinweis: Es ist potenziellen Kaufinteressenten zwingend zu empfehlen, sich mit den vorstehenden Besonderheiten weiter auseinanderzusetzen, um ergänzend zu diesem Gutachten eine eigene, den individuellen Bedürfnissen angepasste Risikoabwägung zu erstellen.

1.5 Fragen des Gerichts

Das Gutachten soll laut Anschreiben des Gerichts auch folgende Angaben enthalten:

- (1) Ob ein Verdacht auf Hausschwamm besteht:

Hier nicht vorhanden.

- (2) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht:

Hier nicht vorhanden (siehe im Gutachten unter 6.3.3 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation).

- (3) Die Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) soweit möglich mit Nachweis der Verwalterbestellung sowie die Höhe des Wohngeldes bei Wohn- und Teileigentum:

Es ist ein Verwalter bestellt. Siehe hierzu 6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.

- (4) Welche Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift):

Siehe im Gutachten unter Punkt 6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.

- (5) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht:

Hier nicht (mehr) vorhanden.

- (6) Ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber):

Hier nicht relevant.

- (7) Ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht mitgeschätzt sind (Art und Umfang):

Hier nicht vorhanden.

- (8) Ob ein Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt:

Es ist ein Energieverbrauchsausweis vorhanden (siehe 6.2.4 Konstruktion und Ausstattung).

2. Erläuterungen zum Umfang

Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren.

Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Somit ist diese Wertermittlung kein Bausubstanzgutachten, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf die Einschätzung des unterzeichnenden Sachverständigen beruhen. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs, etc. verdeckte Bauteile können daher Bauschäden aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel oder Bauschäden berücksichtigt. Da keine Bauteilöffnungen durchgeführt werden ist das Ausmaß und der Umfang des tatsächlichen Schadens oder Mangels nur durch ein ausführliches, separates Schadensgutachten zu erfassen, welches nicht Auftragsbestandteil dieser Verkehrswertermittlung ist.

Die vorliegende Wertermittlung geht insoweit von Mängelfreiheit aus. Sollten derartige Mängel und Schäden jedoch vorliegen, kann das zu erheblichen Abweichungen von den hier ermittelten Werten führen. Diese Mängel und Schäden wären durch Sondersachverständige zu prüfen.

Stichprobenartig wurden haustechnische Einrichtungen einer Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit im gesamten Objekt unterstellt.

Es erfolgte keine gesonderte Untersuchung des Grundes und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grundes und Bodens beeinträchtigen.

Es erfolgte keine Überprüfung der Flächen und/oder Rauminhalte vor Ort. Die Angaben wurden aus den vorliegenden Unterlagen entnommen. Insofern nicht anders angegeben konnten keine Anhaltspunkte festgestellt werden, dass die Angaben nicht plausibel sind.

Die im Gutachten auszugsweise dargestellten Grundrisse, Schnitte oder sonstigen Abbildungen und textliche Angaben, können daher Darstellungen und Informationen enthalten, die nicht den tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Ob die mit der Baugenehmigung verbundenen Auflagen (Standicherheit, Brandschutz, Wärmeschutz, Schallschutz, Umweltschutz, Arbeitsstättenrichtlinien, etc.) umgesetzt und eingehalten wurden, wurde auftragsgemäß nicht geprüft.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Einrichtungsgegenstände (Einbauküchen, etc.) oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Markisen, Kaminöfen, Gartenmöbel, Blumenkübel, Gartenhaus etc.), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Für die Wertermittlung waren ggf. aus den Unterlagen, Angaben und Auskünften Annahmen zu treffen. Sollten sich diese als nichtzutreffend oder überholt herausstellen, so ist das Gutachten gegebenenfalls zu präzisieren bzw. zu ergänzen.

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt und entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Hauses wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen. Eine Vervielfältigung oder Verwertung für nicht eigene oder wirtschaftliche Zwecke und die öffentliche Wiedergabe ist nur mit schriftlicher Erlaubnis der des Sachverständigen zulässig.

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

3. Allgemeine Begrifflichkeiten

Verkehrswert (§ 194, BauGB)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Marktwert (§ 16 Abs. 2, PfandBG)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt am Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Beleihungswert (§ 3 Abs. 1, BelWertV)

Der Wert, der der Beleihung zugrunde gelegt wird (Beleihungswert), ist der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von vorübergehenden konjunkturell bedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann.

Bodenwert (§ 16 Abs. 1, ImmoWertV)

Der Wert des Bodens ist vorbehaltlich der Absätze 2 bis 4 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bruttogrundfläche (DIN 277, 2016)

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen des Bauwerks bezeichnet.

Geschossflächenzahl (§ 20, BauNVO)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche, je Quadratmeter Grundstücksfläche, zulässig sind.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
AktENZEICHEN: 1 K 23/24



Nutzfläche (DIN 277)

Ist der Anteil der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z. B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird. Verkehrsflächen (VF) wie Aufzüge, Flure etc. gehören nicht zur Nutzfläche.

Wohnfläche (WoFIV)

Die Wohnfläche einer Wohnung umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind.

Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet.

Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von:

- Zubehörräumen, insbesondere: Kellerräume, Abstellräume und Kellerersatzräume außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräume, Trockenräume, Heizungsräume und Garagen
- Räumen, die nicht den an ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, sowie
- Geschäftsräumen.

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt so-wie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebietes.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

4. Wertermittlungsgrundlagen

Vom den Beteiligten übergebene und herangezogene Unterlagen

- Aktueller Grundbuchauszug (Abzug vom 22.11.2024 mit letzter Änderung vom 04.07.2024)
- Mietvertrag aus 1996 mit Nachtrag aus 2012
- Kaufvertrag und Mietpoolvertrag aus 2021

Die Sachverständige geht in dieser Wertermittlung davon aus, dass die den Beteiligten vorstehend aufgeführten Unterlagen und Informationen zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag uneingeschränkt Gültigkeit haben, uneingeschränkt zutreffen und vollständig bzw. umfassend sind.

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und eingeholte Auskünfte

- Teilungserklärung aus 2020
- Grundrisse, Schnitt und Ansichten, Flurkarte sowie Flächenaufstellung
- Baubeschreibung und Baufertigstellungsanzeige
- Energieausweis aus 2021
- Wirtschaftsplan 2024 und Jahresabrechnung 2023
- Eigentümerversammlungsprotokolle von der Hausverwaltung aus 2021, 2022, 2023
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenkataster vom 12.02.2025
- Schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.02.2025
- Lageplan M. 1:1000
- Schriftliche Auskunft zum Bodenrichtwert
- Schriftliche planungsrechtliche Auskunft
- Auskunft zur Erschließungssituation
- Kaufpreissammlung (Auszug vom 12.03.2025)
- Bewertungsrelevante Parameter

Das nachfolgende Wertgutachten stützt sich auf die im Rahmen der vorgenannten Objektdaten erhobenen und mit Hilfe der weiteren Bewertungsunterlagen verifizierten grundstücksrelevanten Daten. Diese, teilweise von fremden Dritten eruierten Daten, werden (nach Plausibilitätsprüfung) der nachfolgenden Wertermittlung zugrunde gelegt. Nicht vorhandene Daten werden durch sachverständig getroffene Annahmen oder plausible Ableitungen ersetzt.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Gesetzliche Grundlagen und Literatur

BauGB: Baugesetzbuch i.d.F.d. Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

BauNVO: Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BelWertV: Beleihungswertermittlungsverordnung vom 12.05.2006

DIN 277: Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen vom 01.2016

GEG: Gebäudeenergiegesetz vom 01.11.2020

Gif: Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (MF/G)" vom 1. Mai 2012

ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung vom 19.07.2021

ImmoWertA: Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung vom 20.09.2023

WertR 2006: Wertermittlungsrichtlinien vom 01.03.2006

WoFIV: Wohnflächenverordnung vom 25.11.2003

Literatur

Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 9. Auflage 2023

Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Auflage 2015

Petersen u.a.: Verkehrswertermittlung von Immobilien, Richard Boorberg Verlag, 2. Auflage 2013

Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Bundesanzeiger-Verlag, 2. Auflage 2014

Dahlhaus, Krings, Schmitz: Baukosten - Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Wingen Verlag, 24. Auflage 2024

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



5. Standortanalyse

5.1 Lageübersicht

Ort	Neustadt a. d. Weinstraße
Landkreis	Kreisfrei
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Einwohnerzahlen¹	53,920
Fläche²	117,09 km ²
Demografiety³	<p>Typ 5: Moderat wachsende Städte und Gemeinden mit regionaler Bedeutung</p> <p><i>„Die Städte und Gemeinden im Typ 5 befinden sich sowohl sozioökonomisch als auch finanziell in einer stabilen Lage und zählen zu den moderat wachsenden Gemeinden im Umfeld von Wirtschaftszentren. Der eher durchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Herausforderungen lassen sich jedoch bereits jetzt in Bezug auf die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen ausmachen. Weitere wichtige Aspekte sind die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke und die damit einhergehenden Herausforderungen.“</i></p>
Kaufkraftindex⁴	<p>101,6</p> <p>(Index BRD = 100 » 27.926 € pro Einwohner und Jahr)</p>

¹ Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz, Stand 31.12.2023

² Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz

³ Quelle: BertelsmannStiftung, Wegweiser Kommune

⁴ Quelle: Nexiga Kaufkraftkarte 2024

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Arbeitsmarkt⁵

Arbeitslosenquote Bund	6,4 % (+0,3 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Rheinland-Pfalz	5,6 % (+0,2 zum Vorjahr)
Arbeitslosenquote Neustadt a.d. Weinstr.	7,1 % (+0,6 zum Vorjahr)

Entfernungen

Landau	ca. 20 km
Speyer	ca. 25 km
Mannheim	ca. 31 km

Überregionale Verkehrsanbindung

Autobahn	A 65 (ca. 4 km)
Bundesstraße	B 38 (ca. 1 km), B 39, (ca. 1 km), B 271 (ca. 7 km)
Bahnhof	Neustadt a.d. Weinstr. (ca. 1 km), Mannheim (ca. 34 km), Kaiserslautern (ca. 36 km)
Flughafen	Karlsruhe (ca. 80 km), Frankfurt a.M. (ca. 109 km), Stuttgart (ca. 134 km)

5.2 Makrolage

Maximilianstraße 41 C, 67433 Neustadt- Regionale Lage⁶

⁵ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand Januar 2025

⁶ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße gehört zu den zehn größten Städten in Rheinland-Pfalz und ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Stadt an der Deutschen Weinstraße ist eines der Zentren des deutschen Weinbaus. Neustadt liegt am östlichen Rand des Pfälzerwalds und am Westrand der Oberrheinischen Tiefebene. Die Stadt gliedert sich in die zehn Stadtteile Kernstadt, Diedesfeld, Duttweiler, Geinsheim, Haardt, Hambach, Königsbach, Gimmeldingen, Lachen-Speyerdorf und Mußbach.

Nachbargemeinden sind (im Uhrzeigersinn) Ruppertsberg, Meckenheim, Haßloch, Hanhofen, Harthausen, Gomersheim, Böbingen, Altdorf, Venningen, Kirrweiler, Maikammer, Kirrweiler (Exklave), Esthal, Lambrecht, Lindenberg und Deidesheim.

Weinbau und Tourismus zählen zu den bedeutendsten Wirtschaftszweigen. Neustadt an der Weinstraße ist nach Landau in der Pfalz die größte Weinbaugemeinde Deutschlands. Darüber hinaus haben rund 1.000 Firmen ihren Sitz im Stadtgebiet. Zu den Größten zählen die Hornbach Holding AG, die SIGMA-ELEKTRO GmbH, der Kommunikationsspezialist Wieland & Schultz GmbH, die Deutsche Telekom und die Meininger Verlag GmbH. Außerdem profitiert Neustadt weiter durch seine Zugehörigkeit zur Wirtschaftsregion Rhein-Neckar.

Neustadt hat zwei Anschlussstellen an die A 65, was eine sehr gute Verbindung in umliegenden größere Städte wie Ludwigshafen am Rhein und Mannheim, Karlsruhe und Kaiserslautern bietet.

Der ÖPNV erfolgt über mehrere Straßenbahnlinien sowie Buslinien der Verkehrsverbunds Rhein-Neckar (VRN). Der Neustadter Hauptbahnhof zwischen Mannheim und Kaiserslautern ist der größte Schienenverkehrsknotenpunkt im Süden von Rheinland-Pfalz. Zweimal täglich halten ICE-Züge auf dem Weg von Frankfurt via Mannheim und Kaiserslautern nach Saarbrücken.

Neustadt wird im PROGROS Zukunftsatlas mit ausgeglichenem Chancen-Risiko-Verhältnis eingestuft und belegt Platz 181 von 400 Landkreisen in Deutschland. Über Jahre hinweg ist eine konstante Bevölkerungsentwicklung zu beobachten.

Zusammenfassend kann die Makrolage unter Berücksichtigung der oben angeführten Anknüpfungspunkte für die vorliegende Nutzung als gut bis sehr gut eingestuft werden.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



5.3 Mikrolage

Maximilianstraße 41 C, 67433 Neustadt - Lokale Lage

Der Bewertungsgegenstand ist im Norden von Neustadt an der Weinstraße in einem gemischt genutzten Gebiet direkt an der B 38 gelegen. Der Wohnkomplex befindet sich in Mittelage der unmittelbar angrenzenden Maximilianstraße und wird über diese erschlossen. Bei der adressgebenden Straße handelt es sich um eine voll ausgebaute Bundesstraße mit beidseitigen Gehwege. Öffentliche PKW-Stellplätze stehen nicht bzw. nur eingeschränkt zur Verfügung.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist durch unterschiedliche Bauweisen verschiedener Baujahre sowohl im Wohn- als auch im gewerblichen Bereich geprägt. Östlich grenzt unmittelbar die Internationale Schule Neustadt sowie der Neustadter Rosengarten an.

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Geschäfte, Restaurants, Ärzte und Apotheken etc.) sind in Neustadt ausreichend vorhanden und tlw. fußläufig erreichbar. Im Ort gibt es mehrere Grundschulen, zwei Realschulen, drei Gymnasien, eine berufsbildende Schule sowie eine Vielzahl an Kindertagesstätten.

In kurzer Fahrtzeit ist über die Anschlussstelle Neustadt Weinstraße Nord die A 65 zu erreichen, welche die Autobahnen A 61 andient. Hierüber ist u.a. Mannheim in ca. 30 Min. und Karlsruhe in 45 Min. zu erreichen. Vorgenannte Autobahnen sowie weitere Bundes- und Landstraßen gewährleisten insgesamt eine gute Anbindung an das ausgedehnte Autobahnnetz des Rhein-Neckar-Gebietes.

⁷ Quelle: OpenStreetMap

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Der öffentliche Personennahverkehr im Ort wird über Bus- sowie Bahnverbindungen abgewickelt. Die nächste Bushaltestelle ist rd. 400 m entfernt gelegen. Diese dienen u.a. den in der Stadtmitte gelegenen Hauptbahnhof an, der neben überregionalen ICE-Anbindungen gleichermaßen gute Bahn und S-Bahn-Verbindungen in Richtung Kaiserslautern, Mannheim und Karlsruhe bietet.

Die Verkehrsanbindung ist bezogen auf den Straßen- und Fußgängerverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) als gut zu beurteilen.

Im Hinblick auf das Standortumfeld und die benachbarten Nutzungen und Bebauungen sowie die zentrale Lage mit guten Verkehrsanbindungen sowohl im Individual- als auch Personennahverkehr kann die Grundstückslage für die vorliegende Nutzung zusammenfassend gut beurteilt werden.

Gemäß Wohnlageneinstufung des unabhängigen Analysehauses iib Dr. Hettenbach Instituts auf einer Skala von 1 – 5 (1 ~ normal, 5 ~ ausgezeichnet) handelt es sich mit einer Einordnung von 3.0 bei dem Standort des Bewertungsobjektes um eine gute Wohnlage.



Wohnlageneinstufung⁸

⁸ Quelle: iib Institut

6. Objektbeschreibung

6.1 Grundstück

Grundstückszuschnitt

Das Bewertungsgrundstück ist ein Mittelgrundstück, welches aus einem Flurstück besteht. Es hat einen unregelmäßigen Zuschnitt. Die Straßenfront beträgt ca. 60 m, die mittlere Tiefe ca. 55 m. Im Detail wird auf den als Anlage beigefügten Auszug aus dem Liegenschaftskataster verwiesen.

Grenzbebauung

Die Garage des östlich angrenzenden Flurstücks 4400 führt mit einer Breite von rd. 4 m entlang der Grundstücksgrenze.

Überblick Grenzbebauung⁹

Oberflächengestalt

Die Oberfläche des Wertermittlungsgrundstückes ist annähernd eben und ohne wesentliche Höhenunterschiede. Geringe Höhenunterschiede werden durch die Geländeprofilierung und die baulichen Anlagen ausgeglichen.

Erschließung und abgaberechtlicher Zustand

Es handelt sich um eine gewachsene Bebauung. Die verkehrliche Erschließung des Wertermittlungsgrundstückes wird durch die adressgebende Maximilianstraße sichergestellt.

Das Grundstück ist technisch (Energie- und Wasserversorgung, Kanalisation, Telefon/Internet) vollständig erschlossen. Angaben über noch nicht entrichtete Erschließungskosten und offene Straßenausbaubeträge lagen nicht vor, es wird von einem erschließungsbeitragsfreien Grundstück ausgegangen.

⁹ Quelle: Geoportal RLP

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Immissionen und sonstige Beeinträchtigungen

Unter dem Sammelbegriff "Immissionen" werden alle auf ein Grundstück einwirkenden unkörperlichen Störungen, wie z. B. Störungen durch Lärm, Rauch, Staub, Gerüche, Erschütterungen und dergleichen verstanden.

Durch die vorbeiführende B 38 (Maximilianstraße) und den damit verbundenen erhöhten Durchfahrtsverkehr ist wurden erhöhte Immissionen (Lärm, Abgase) festgestellt.

Hochwassergefährdungslage

Entsprechend der Analyse von GeoVeris, liegt das Bewertungsobjekt in der Hochwassergefährdungsklasse 1, welche einer sehr geringen Gefährdung entspricht (statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers seltener als einmal in 200 Jahren). Die Starkregengefährdung, welche auch fern von Gewässern ebenfalls zu schweren Überschwemmungen führen kann, wird mit mittel eingeordnet, siehe Anlagen.

6.2 Gebäude und bauliche Anlagen

Vorbemerkung: Die nachfolgende Gebäudebeschreibung erfolgt nur insoweit, wie es für die Herleitung der Bewertungsparameter notwendig ist. Es werden die überwiegend vorhandenen Merkmale angegeben, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen, welche keinen Werteeinfluss haben. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgten durch Inaugenscheinnahme, zerstörenden Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe basieren daher auf vorliegenden Unterlagen, erhaltenen Auskünften oder baujahrestypischen Annahmen.

6.2.1 Gebäudestruktur

Das zu bewertende Grundstück ist mit einer Wohnanlage, bestehend aus vier ringförmig miteinander verbundenen, II-III geschossigen Mehrfamilienhäusern zzgl. ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die Gebäude verfügen über ein Mansarddach mit Giebeln und Tonnendachgauben. Unterhalb der Wohngebäude befindet sich ein Parkgeschoss mit offenen Stellplätzen und abschließbarem Fahrrad- und Abstellraum auf Straßenebene. Die gesamte Wohnanlage besitzt 56 Wohnungen und wird über einen Treppenaufgang innerhalb des Parkgeschosses erschlossen. Im Gebäude C sind insgesamt 12 Wohnungen gelegen. Je Etage sind vier Wohnungen angeordnet.

Die zu bewertende Wohneinheit liegt im Erdgeschoss links. Die Wohnung verfügt über drei Zimmer, eine separate Küche, ein innenliegendes Badezimmer, Abstellraum, Diele und zwei Loggien. Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissgestaltung, sämtliche Zimmer sind über den Eingangsbereich (Flur/Diele) zugänglich.

Im Keller befinden sich Kellerräume sowie die Haustechnik.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



6.2.2 Wohn-/Nutzflächen

Seitens der Beteiligten wurde eine Wohn- und Nutzflächenaufstellung vom 14.07.2020 übergeben.

Die in der Wohn- und Nutzflächenaufstellung gemachten Wohnflächenangaben wurden auf Basis der vorliegenden Grundrisspläne auf Plausibilität geprüft und konnten nachvollzogen werden.

Summe Wohnfläche	ca.	73,3 m²
Summe Nutzfläche (Kellerraum)	ca.	4,0 m²

Der **Nutzflächenfaktor (NFF)** gibt einen Anhaltspunkt dafür, ob ein Gebäude wirtschaftlich konzipiert ist.

- NFF in % = WNFL / Geschossfläche der ausgebauten Ebenen nach Außenmaßen (GF)

Bei einem hohen NFF wird in einem Gebäude die Grundfläche besser genutzt als bei einem niedrigen Faktor.

Bei Wohngebäuden liegen NFF je nach Baujahresklasse und Gebäudetyp i.d.R. zwischen 0,68 und 0,78, vgl. Hans-Georg Tillmann, Wolfgang Kleiber, Wolfgang Seitz, 2017. Gebäude jüngeren Baujahrs besitzen i.d.R. ein besseres Ausbauverhältnis als ältere Gebäude.

Für die Wohnung ergibt sich Nutzflächenfaktoren von 0,79. Dieser Faktor und die WNFL sind plausibel.

6.2.3 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Die Wohneinheit ist zum Stichtag vermietet. Es wurde ein Mietvertrag von 1996 mit Nachtrag aus 2012 vorgelegt mit folgenden Bedingungen:

- Wohnung bestehend auf 3 Zimmern, Küche, Bad mit WC und Abstellraum, Flur und Balkon
- ca. 73,32 m²
- unbefristet
- monatliche Miete von 593,89 DM + 255 DM Nebenkosten

Das Objekt wurde 2020 geteilt und in diesem Zuge ein Mietpoolkonzept erstellt. Es ist davon auszugehen, dass die Sondereigentumsverwaltung seit 2020 eine Mieterhöhung durchgesetzt hat. Ein schriftliche Mieterhöhung konnte nicht eingesehen werden. Der Mietpool wurde im Jahr 2024 wieder aufgelöst.

Laut Beteiligten wird derzeit eine Gesamtmiete in Höhe von 654,43 € p.m. (Warmmiete inkl. Stellplatz) eingenommen. Nach Wirtschaftsplan 2023 betragen die umlagefähigen Nebenkosten 270 € p.m. Dementsprechend entfallen auf die Kaltmiete inkl. Stellplatz rd. 384 € p.m.

6.2.4 Konstruktion und Ausstattung

Die Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Es wurde daher eine Außenbesichtigung durchgeführt. Die nachfolgende funktionale Kurzbeschreibung stellt auf den vorgefundenen Zustand ab und erfolgt ausschließlich zur Identifizierung der wesentlichen wertrelevanten Bestandteile der Nutzflächen und nur insoweit, wie diese die

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Ableitung des Wertes der baulichen Anlagen und der Erträge determinieren. Die Angaben basieren i. W. auf den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung und den Objektunterlagen.

Objekttyp	Eigentumswohnung
Bauweise	massiv
Nutzung	wohnen
Baujahr(e)	1996
Vollgeschosse (ohne KG und DG)	II
Wohnfläche	rd. 73,3 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Nutzfläche	rd. 4,0 m ² (s. 6.2.2 Wohn-/Nutzflächen)
Bedachung	Mansarddach, mit Dachgiebeln und Tonnendachgauben Dachgeschoss ausgebaut, zzgl. nicht ausgebauter Spitzboden Eindeckung aus Betondachsteinen Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink
Keller	Gewölbekeller (Bestand)
Fassade	Dämmplatten, Vollwärmedämmputz, Anstrich
Decken	Stahlbetondecken über allen oberirdischen Geschossen
Treppen	einläufige Geschosstreppe aus Stahlbeton, Geländer aus Metall
Fußböden	PVC-Folie
Innenwände	Tapete, Anstrich
Fenster	Kunststoff, doppelt isolierverglast, manuelle Kunststoffrollläden
Türen	Hauseingangstür aus Kunststoff mit Ganzglasfüllung, Wohnungseingangstür aus Holz Innentüren aus Holz in Holzumfassungszargen

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Sanitäre Installation	Innenliegendes Badezimmer mit Dusche und Wanne, WC und Waschbecken
Heizung	Gaszentralheizung (Gasgebläsekessel, BJ 1996) im Keller
Photovoltaik/Solar	nicht vorhanden
Warmwasserversorgung	zentral
Elektro	Standard Elektroinstallation mit durchschnittlicher Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Klingel- und Gegensprechanlage
Energieeffizienz	<p>Ein Energieausweis ist vorhanden und gültig bis 24.05.2031. Der Energieverbrauch des Gebäudes wird mit 66,4 kWh/(m²*a) angegeben, was der Energieeffizienzklasse B (gut) entspricht. Vergleichswerte Endenergie:</p> <p><i>Ein Energieausweis gibt Auskunft über den energetischen Zustand des Gebäudes und liefert Anhaltspunkte für zukünftige Heizkosten sowie CO₂-Emissionen. Der Ausweis ist erforderlich bei Vermietung oder Verkauf.</i></p>
Belichtung und Besonnung	durchschnittlich, Bad ohne Tageslicht
Barrierefreiheit	keine Barrierefreiheit
Sanierung/Modernisierung	In den vergangenen 15-20 Jahren wurden augenscheinlich keine durchgreifenden Modernisierungen vorgenommen.
Schäden/Modernisierungstau	keine bekannt
Besondere Bauteile	2 überdachte Loggien

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Außenanlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Ver- und Entsorgungsleitungen - Zufahrt befestigt mit Betonsteinpflaster - PKW-Außenstellplätze gepflastert - begrünter Innenhof - Pflanzbeete mit bodendeckenden Pflanzen, Sträuchern und Bäumen
Garage/Stellplatz	Parkgeschoss mit einem Stellplatz (Sondernutzungsrecht)
Baujahr Garage(n)	1996
Weitere Bauten	Keine

6.2.5 Allgemeinbeurteilung

Gemäß den Erkenntnissen im Rahmen der Ortsbesichtigung befindet sich die zu bewertende Liegenschaft insgesamt in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Bau- und Unterhaltungszustand. Gravierende Schäden und/oder Mängel waren nach äußerlicher Inaugenscheinnahme nicht ersichtlich.

Eine detaillierte qualitative und quantitative Beurteilung vorhandener Mängel und Schäden ist nicht beauftragt und fällt auch nicht in das Fachgebiet des Verfassers. Vor einer detaillierten Prüfung werden ansonsten Schaden- und Mangelfreiheit sowie die laufenden Instandhaltungsmaßnahmen auch für die nicht eingesehenen Bauteile als richtig unterstellt. Als Prämisse wird angenommen, dass keine schadstoffbelasteten Baustoffe und Bauteile bzw. tierische oder pflanzliche Schädlinge vorhanden sind, die eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Nutzern beeinträchtigen oder gefährden. Gegenteilige Verdachtsmomente waren nicht erkennbar.

6.3 Rechtliche Gegebenheiten

6.3.1 Grundbuchrechtliche Situation

Die Daten wurden dem Grundbuchauszug vom 22.11.2024 mit letzter Änderung vom 04.07.2024 entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass gegenüber dem dort verzeichneten Grundbuchstand keine Änderungen eingetreten sind und keine unerledigten Eintragungsanträge bestehen. Gegenteilige Angaben wurden seitens des Auftraggebers nicht gemacht.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Grundbuch von	Neustadt an der Weinstraße
Amtsgericht	Neustadt an der Weinstraße
Blatt Nr.	18716
Flurstück	4417/5
Wirtschaftsart	Gebäude- und Freifläche
Lage	Maximilianstraße 41 A - F
Größe	4.128 m ² Gesamtfläche 74,96 m ² Miteigentum (~ 1,82 %)
Grundbuchbestand	
Bestandsverzeichnis:	

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

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Abteilung I: Eigentümer

Lfd.Nr. 2.1: *anonymisiert*, zu ½-Anteil

Lfd.Nr. 2.2: *anonymisiert*, zu ½-Anteil

Abteilung II: Lasten und Beschränkungen

Lfd.Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Duldung eines Gesimsüberbaus, Abwasserleitungs- und Wegerecht) für den jeweiligen Eigentümer von Pl. Nr. 4400 und 4400/2 Blatt 1757 BVNR 8,9. Gemäß Bewilligung vom 28.10.1985 eingetragen am 30.04.1986 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 18700 bis 18755) übertragen am 19.04.2021

Lfd.Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Flurstück 4417/1. Rang vor Abt. III Nr.1. Gemäß Bewilligung vom 12.11.2019 (UR-Nr. 2839/2019, Notar Dr. in eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 08.04.2021 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter (Blätter 18700 bis 18755) übertragen am 19.04.2021

Lfd.Nr. 4: Über das Vermögen des *anonymisiert*, Abt. I Nr. 2.2 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Karlsruhe, 60 IK 1170/23); eingetragen am 04.07.2024

Beurteilung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches für das Ergebnis

Die Bewilligungsurkunde vom 29.10.1985 sowie 12.11.2019 zu oben angeführten Eintragungen wurde durch die Sachverständige zur Beurteilung des Inhaltes der Eintragung beantragt.

Die Grunddienstbarkeit Lfd.Nr. 1 zwingt zur Duldung des bestehenden Gesimsüberbaus des Flst. 440 und 440/2 sowie der bisherigen Abwasserleitungen, deren Unterhaltung gegebenenfalls Erneuerung, wobei eine Verlegung auf Kosten der Eigentümer des dienen Grundstücks gestattet wird. Zudem ist der Zugang und die Zufahrt zu dem Villengebäude im Falle der Abtretung des Villengrundstücks Pl.Nr. 4400 aus dem Landeseigentum an einen Dritten zu dulden. Wird Pl.Nr. 4400 mit Pl.Nr. 4398 vereinigt, dann erlischt diese Vereinbarung. Die Kosten trägt der Eigentümer des berechtigten Grundstücks.

Es wird vermutet, dass diese Vereinbarung in der Vergangenheit stattgefunden hat, da es ein Flst. 4398 nicht mehr gibt. Ob die Abwasserleitungen noch über das betreffende Grundstück verlaufen, ist nicht bekannt. Laut Urkunde aus 2019 soll geprüft werden, ob die Eintragung Lfd. Nr. 1 überhaupt noch eine Relevanz besitzt, da die Eintragung lange zurück liegt und aus der heutigen Konstellation der Flurstücke keine Notwendigkeit ersichtlich ist. Für die Wertermittlung wird daher unterstellt, dass weder die aktuelle Bebauung noch Nutzung des Bewertungsgrundstückes eingeschränkt ist. Der Eintragung wird somit kein maßgeblicher Werteeinfluss beigemessen.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Für das westlich angrenzende Flurstück 4417/1 wurde ein Wege- und Fahrrecht für folgende (schraffierte) Teilfläche eingetragen:

Die Eintragung dient der Erschließung des benachbarten Grundstücks und betrifft die Zufahrtsfläche des zu bewertenden Grundstücks. Eine Wertminderung ist daraus nicht ableitbar.

Der Zwangsversteigerungs- bzw. Zwangsverwaltungsvermerk hat keine Auswirkung auf die Wertermittlung.

Abteilung III: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

Eintragungen in Abt. III des Grundbuchs bleiben unberücksichtigt, da in dieser Wertermittlung davon ausgegangen wird, dass ggf. valutierende Schulden und Hypotheken abgelöst werden.

6.3.2 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Bemerkung: Das Sondernutzungsrecht entstammt dem Wohnungseigentumsgesetz. Durch das Sondernutzungsrecht wird einer Person das alleinige Nutzungsrecht einer Fläche eingeräumt. So kann die Nutzung von Gemeinschaftsflächen auf einen einzelnen Mieter oder Eigentümer übertragen werden. Jedoch dürfen keine baulichen Veränderungen an der Fläche vorgenommen werden. Ein Sondernutzungsrecht kann große Auswirkungen auf den Wert einer Immobilie haben. Eine alleinige Nutzung z. B. des Gartens oder eines Garagenstellplatzes steigert den Wert einer Immobilie erheblich. Daher sind Sondernutzungsrechte in der Bewertung zu berücksichtigen.

Sondernutzungsrechte

In der Teilungserklärung wurden Sondernutzungsrechte bzgl. der Kellerräume und der KFZ-Stellplätze gebildet. Das jeweilige Recht berechtigt zur exklusiven Nutzung des entsprechenden Kellerraums bzw. KFZ-Stellplatzes. Der Berechtigte hat den Bereich auf eigene Kosten funktionsfähig, sauber und dem Charakter des Hauses angemessen zu erhalten.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
AktENZEICHEN: 1 K 23/24



Der Wohneinheit Nr. 17 ist das Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. SP 17 sowie Kellerraum Nr. K 17 zugeordnet (Aufteilungsplan siehe Anlagen).

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum

Keine bekannt

Verwalter

Als Verwalter ist die Firma

, bestellt. Die letzte Eigentümerversammlung fand am 07.11.2024 statt.

Instandhaltungsrücklage und Hausgeld

Die Instandhaltungsrücklage betrug zum 31.12.2023

21.300,89 €

anteilig rd. 386,78 € oder rd. 5,00 €/m² Wohnfläche. Sie ist somit deutlich unter dem üblichen Rahmen gebildet. In der Vergangenheit waren Sonderumlagen notwendig und sind durch die geringe Rücklage künftig nicht auszuschießen.

Das Hausgeld beträgt z.Zt. 365,00 € monatlich; hiervon entfallen auf die Instandhaltungsrücklage rd. 38,00 €.

6.3.2 Bauplanungs- und ordnungsrechtliche Situation

Denkmalschutz

Das zu bewertende Objekt ist nicht im Denkmalverzeichnis eingetragen.

Erbbaurechte

Nicht vorhanden. Das Grundstück befindet sich in Volleigentum.

Vorkaufsrechte

Keine bekannt.

Baurechtliche Situation

Gemäß Auskunft der Stadt Neustadt befindet sich das Bewertungsobjekt innerhalb des gültigen Bebauungsplans „Am Berg“, in Kraft getreten am 30.07.1981. Daher richtet sich die Bebauung nach § 30 des Baugesetzbuchs.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan lauten wie folgt:

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



- Nutzung: Mischgebiet (MI)
- Bauweise: offen
- max. Zahl der Vollgeschosse: III + Mansarddachgeschoss
- GRZ: 0,4
- GFZ: 1,1

Weitere textliche Festsetzungen sind zu beachten.

Baugenehmigung

Die Baugenehmigung aus dem Jahr 1994 hat durch Einsicht in die Bauakte zur Bewertung vorgelegen. Die Baugenehmigung bezieht sich auf den Bau eines Wohnparks. Die Bezugfertigkeit war entsprechend Fertigstellungsanzeige im Juni 1996. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen und Nutzungen unterstellt. Grundsätzlich wird vorausgesetzt, dass das jeweilige Bauordnungsrecht, die einschlägigen technischen Vorschriften und Normen eingehalten wurden. Diese Wertermittlung wurde daher auf der Grundlage der vorhandenen Bebauung durchgeführt.

Baulasten

Der Begriff Baulast stammt aus dem Bauordnungsrecht und bedeutet, dass der Eigentümer eines Grundstücks bestimmte öffentlich-rechtliche Auflagen zu erfüllen hat. Er kann gegenüber der Baubehörde verpflichtet sein, Dinge auf seinem Grundstück zu dulden, zu unterlassen oder auszuführen.

Laut Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadtverwaltung Neustadt vom 12.02.2025 sind keine Belastungen bzw. Begünstigungen im Baulastenverzeichnis der Stadt eingetragen. Für die Bewertung wird daher von genehmigten Zuständen ausgegangen.

Altlasten

Im Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sind Altlasten als Altablagerungen und Altstandorte definiert, durch die schädliche Bodenveränderungen oder sonstige Gefahren hervorgerufen werden.

Gemäß schriftlicher Altlastenauskunft vom 14.02.2025 der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd, Regionalstelle Wasserrwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz, ist das zu bewertende Grundstück nicht in der Verdachtsflächendatei registriert. Darüberhinausgehende Verdachtsmomente waren augenscheinlich nicht vorhanden, so dass für die vorliegende Wertermittlung von einem kontaminationsfreien Grundstück ausgegangen wird.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



7. Marktanalyse

Bemerkung: Marktdaten wurden u. a. aktuellen, frei verfügbaren Marktberichten entnommen. Die hierin enthaltenen, teilweise breit gefächerten Angaben und Einschätzungen zum Miet- und Renditeniveau bzw. Verlauf, Transaktionsvolumen, Umsatzzahlen, Entwicklungen, Tendenzen, Einflüsse durch Prognosen etc. sind insofern mit entsprechender Sorgfalt zu verarbeiten und auszuwerten.

7.1 Aktuelle wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Der Ausbruch des Ukrainekriegs im März 2022 mit seinen Sanktionen hat zu erheblichen Preissteigerungen und Handelseinschränkungen geführt, wodurch sich die meisten Wirtschaftsklimaindikatoren deutlich eingetrübt haben. Stark gestiegene Energiepreise, aber auch andere Rohstoff- und Lebensmittelpreise haben zu einem inflationären Anstieg der Verbraucherpreise geführt und so die erwartete Erholung der deutschen Wirtschaft ausgebremst. Aber auch neue Lockdowns in Folge gestiegener Coronazahlen in China haben Lieferkettenprobleme verstärkt und ebenfalls zu dem inflationären Preisanstieg beigetragen. Diese Preisanstiege auf fast allen Ebenen fielen teilweise zweistellig aus.

Die Inflation infolge des Angriffskrieges gegen die Ukraine hat die EZB dazu veranlasst, den Leitzins anzuheben. Baukosten und Kredite wurden zu den gestiegenen Energiekosten stetig teurer, wodurch die Anzahl an Kaufinteressenten sinkt und die Finanzierungsmöglichkeiten erschwert werden. Gerade Bestandsimmobilien mit einem hohen Energiebedarf sind davon betroffen. Renditen und Immobilienpreise in dieser Assetklasse sinken, da Käufer energieeffiziente Immobilien bevorzugen. Auch in Folge von Unsicherheit über die weitere wirtschaftliche Entwicklung war an den Immobilienmärkten eine sehr geringe Transaktionsaktivität zu beobachten. Die Anzahl der Verkäufe ging stark zurück und das Angebot an Kaufimmobilien hat sich erhöht.

Dies hat dazu geführt, dass die Preise für Wohnimmobilien 2023 so stark gefallen sind wie noch nie seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland vor rund 60 Jahren. Dies gilt für alle Wohnsegmente. 2024 kam es daraufhin zu ersten Zinssenkungen durch die EZB, wodurch sich die Nachfrage reguliert hat und der Preisrückgang abgebremst wurde.

7.2 Mietmarkt

Neustadt an der Weinstraße gilt als attraktiver Wohn- sowie Wirtschaftsstandort. Die Stadt erfährt eine stetige Nachfrage nach Wohnimmobilien. Zu den gefragtesten Lagen zählt vor allem der Westen von Neustadt rund um die Bereiche Afrikaviertel und Hambacher Höhe. Gemäß Wohnmarktbericht des unabhängigen Analysehauses iib

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Dr. Hettenbach Instituts wird das Umfeld des Wertermittlungsgegenstandes mit 3.0 als gute Wohnlage eingeschätzt.

Neustadt besitzt einen eigenen Mietspiegel. Der Mietspiegel der Stadt aus 2023 gibt je nach Wohnungsgröße und Baualtersklasse Median-Wohnungsmieten und eine Spanne an, in der je nach Ausstattung der Einzelfall einzuordnen ist. In der Baualtersklasse zwischen 1996 – 2006 und einer Größenklasse zwischen 50,01 – 90 m² ergibt sie eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 7,33 €/m² in einer Spanne von 5,81 – 8,60 €/m².

Der Immobilienmarkt für Wohnbaugrundstücke wird im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz durch die Bildung von sechs Marktsegmenten (1 = einfach, 6 = hochpreisig) differenziert. Neustadt gehört dem Marktsegment 5 an. Der Ort erfährt eine überdurchschnittliche Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die durchschnittliche marktübliche Nettokaltmiete in Marktsegment 5 liegt bei 8,50 – 8,75 €/m².

Gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 liegen die Wohnungsmieten in Neustadt im Bestand je nach Ausstattung bei:

- einfach: 6,55 €/m²
- mittel: 8,10 €/m²
- gut: 8,90 €/m²
- sehr gut: 9,60 €/m²

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird eine realisierbare durchschnittliche Wohnmiete von 8,66 €/m² p.m. für vergleichbare Wohnungen angegeben.

Eine Abfrage von Vergleichsmieten bei on-geo ergab unter 2.000 Objekten in Umkreis von 3 km einen durchschnittlichen Wert von 9,16 €/m² in einer Spanne von 7,85 – 10,68 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 04.04.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2024 ein durchschnittlicher Mietpreis von 9,57 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

7.3 Grundstücksmarkt

Die folgenden Abbildungen aus dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 stellen die Entwicklungen des Preisniveaus für Wohnungseigentume der vergangenen Jahre nach Marktsegmenten dar:

Entwicklung der Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz

Es ist zu erkennen, dass sich der Trend der steigende Kaufpreise der Vorjahre, im Jahr 2022 nicht mehr fortgesetzt hat. Im Jahresverlauf 2022 ist bis zum Oktober 2022 ein stagnierender Verlauf bei Eigentumswohnungen erkennbar. Im Jahr 2023 ist dann sowohl ein Preisrückgang als auch ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Kauffälle zu verzeichnen.

Der Obere Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz weist in seinem aktuellen Grundstücksmarktbericht 2025 für Eigentumswohnungen in Neustadt bei einem durchschnittlichen Bodenrichtwert von 474 €/m² einen Vergleichskaufpreis von 2.756 €/m² aus (10 WE, mittlerer Standard, Grundstück 1.300 m², WFL 80 m²), welcher an die individuellen Umstände des Bewertungsobjektes angepasst werden muss.

Die Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Bestand liegen gemäß IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 in Neustadt je nach Ausstattung bei:

- einfach: 1.650 €/m²
- mittel: 2.200 €/m²
- gut: 2.500 €/m²
- sehr gut: 3.250 €/m²

Eine Auswertung von Vergleichspreisen in Neustadt bei on-geo ergab unter 1.983 Vergleichsobjekten im Umkreis von 3 km einen angemessenen Wert von 2.699 €/m² in einer Spanne von 2.300 – 3.168 €/m² für das Bewertungsobjekt.

Von der Immobiliendatenbank GeoMap wird ein durchschnittlicher Preis für vergleichbare Eigentumswohnungen mit 2.827 €/m² beziffert und damit ein Rückgang von etwa 15 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Im Preisatlas von ImmobilienScout (Abruf am 04.04.2025), welcher Angebotsdaten auswertet, wird für diese Lage in Q4 2024 ein durchschnittlicher Angebotspreis von rd. 2.893 €/m² für Wohnungen aufgerufen.

8. Wertermittlung

8.1 Auswahl der angewandten Wertermittlungsverfahren

8.1.1 Grundsätze

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlungsverfahren müssen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) sowie die Besonderheiten des Bewertungsgrundstückes berücksichtigen.

Die Verkehrswertermittlung verfolgt damit das Ziel einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstückes zu bestimmen. Die ImmoWertV schreibt zu diesem Zwecke die drei normierten Verfahren vor: Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren oder das Sachwertverfahren. Die Anwendung mehrerer Verfahren ist möglich aber nicht zwingend erforderlich (§ 8, Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl des Verfahrens muss unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten erfolgen. Die Wahl des Bewertungsverfahrens muss begründet werden. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des oder der gewählten Verfahren ermittelt.

8.1.2 Unterscheidung der Wertermittlungsverfahren

Die Wertermittlung beruht auf folgenden in Deutschland normierten Verfahren und Bewertungsmaßstäben:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Mindestens ein Verfahren ist nach Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung bestehender Gepflogenheiten und sonstiger Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zur Wertermittlung heranzuziehen.

Vergleichswertverfahren (§ 24 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Bei bebauten Grundstücken können anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden, welche auf Basis von Kaufpreisen gleichartiger Grundstücke nach § 20 ImmoWertV ermittelt werden.

Ertragswertverfahren (§ 27 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Sachwertverfahren (§ 35 Abs. 1 ImmoWertV)

Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen.

8.1.3 Verfahren Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen (Ausnahmen: § 40 (5) ImmoWertV 2021) auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den § 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 (2) ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Steht keine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen oder kein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden. Werden hierbei die allgemeinen Wertverhältnisse nicht ausreichend berücksichtigt, ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

8.1.4 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstückes

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden vorrangig die zuvor genannten normierten Bewertungsverfahren verwendet.

Im vorliegenden Fall wird das Objekt mittels des Vergleichswertverfahrens bewertet, da dieses Verfahren vorzuziehen ist, insofern eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen zur Verfügung steht; die Grundlage ist bei diesem Bewertungsobjekt gegeben.

Zusätzlich wird der Ertragswert des Grundstücks zu Kontroll- bzw. Vergleichszwecken ermittelt, da diese Objektart am örtlichen Grundstücksmarkt auch als Renditeanlage genutzt wird.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



8.2 Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß der Bodenrichtwertauskunft Rheinland-Pfalz ist der Bodenrichtwert für das Gebiet des zu bewertenden Flurstücks in folgender Weise definiert:

Bodenrichtwert	460,00 €/m²
Nutzungsart	Mischgebiet (M)
Entwicklungszustand	Baureifes Land gemäß § 3 der ImmoWertV
Beitragszustand	Erschließungsbeitragsfrei
Fläche Richtwertgrundstück	2.000 m ²
Geschosszahl Richtwertgrundstück	III
Bauweise Richtwertgrundstück	offen
Nummer der Bodenrichtwertzone	0370
Stichtag	01.01.2024
Anpassung	Die Grundstücksgröße des Wertermittlungsobjektes weicht von der Richtwertgröße ab. Eine Anpassung wird mittels den Veröffentlichungen des Grundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz vorgenommen. Eine Wertentwicklung zwischen den Stichtagen wird nicht festgestellt.

Anpassungen wegen Abweichungen			
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag	01.01.2024	20.02.2025	x 1,00
Fläche (m ²)	2.000	4.128	x 0,96
= vorläufiger objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert			432,00 €/m²

Bodenrichtwert (angepasst)	X	Grundstücksfläche	=	Bodenwert
432,00 €/m²		74,96 m²		32.381,09 €
Bodenwert (gerundet) = 32.000,00 €				

8.3 Ermittlung des Verkehrswertes

8.3.1 Parameter der Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Ableitung des Vergleichswertes aus einer ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen die mit dem Bewertungsgrundstück hinreichende übereinstimmende Merkmale aufweisen und nachhaltig erzielbar sind. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Vergleichsfaktor (§ 20 Abs. 2 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren (auch Richtwert) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Der Vergleichsfaktor kann der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt werden, der an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen ist.

Vergleichspreise (§ 25 Abs. 1 ImmoWertV)

Für die Vergleichswertermittlung können neben Vergleichsfaktoren insbesondere Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung werden Vergleichskaufpreise als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² Wohnfläche) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjektes angepasst. Der sich auf den angepassten, gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Vergleichsfaktoren ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswertes zu Grunde gelegt.

Anpassung der Kaufpreise an Gegebenheiten des Bewertungsobjekts

Sind die Gegebenheiten von Immobilien aus der Kaufpreissammlung besser als die des Bewertungsobjekts, ist zur Preisanpassung an die Gegebenheiten der zu bewertenden Immobilie ein Abschlag vorzunehmen. Sind die Gegebenheiten von Objekten aus der Kaufpreissammlung schlechter, ist ein Zuschlag vorzunehmen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich, wenn die Gegebenheiten des Bewertungsobjektes mit den Gegebenheiten der Vergleichsobjekte übereinstimmen oder ähnlich sind.

Für Anpassungen sind vorrangig Auswertungen und Preisindexe heranzuziehen, welche der jeweilige Gutachterausschuss für Grundstückswert ermittelt hat. Der Obere Gutachterausschuss hat Umrechnungskoeffizienten im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz veröffentlicht.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
AktENZEICHEN: 1 K 23/24



Wohnfläche (WFL)

Die Größe einer Wohnung hat i.d.R. Einfluss auf den Kaufpreis. Kleinere Wohnungen (< 70 m²) haben in der Regel höhere Quadratmeterpreise als größere Wohneinheiten. Zunehmend werden in entsprechenden Lagen auch für übergroße Wohnungen Zuschläge gezahlt.

Die Vergleichswohnungen besitzen teilweise eine Wohnfläche, welche mit der Größe der zu bewertenden Wohnung weitestgehend übereinstimmt und teilweise leicht abweichende Größen, sodass diese entsprechend den Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz an das Bewertungsobjekt angepasst werden.

Vermietung

Untersuchungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag gehandelt werden. Dieser wird etwa mit durchschnittlich – 74,00 €/m² eingeschätzt.

Die Vergleichswohnungen sind teilweise unvermietet und werden daher an das Bewertungsobjekt angepasst.

Kaufzeitpunkt

Der Kaufzeitpunkt ist mitunter entscheidend für die Genauigkeit der Stichprobe. Liegen die Kaufzeitpunkte zu weit zurück, müssen die Kaufpreise auf den Stichtag angepasst werden.

Die Kaufzeitpunkte der Vergleichsobjekte liegen allesamt in 2024. Eine Fortschreibung der Preise erfolgt unter Verwendung der Preisentwicklung für Wohneigentum gemäß Statistischem Bundesamt.

Wohnlage

Marktwerte von Eigentumswohnungen weisen eine große Abhängigkeit von der Lage auf, wie Bodenrichtwertniveau, stadträumliche Lage (Zentrumsnähe, Wohn-, Verkehrslage etc.) vgl. „Kleiber“.

Die Lage der Vergleichsobjekte ist teilweise abweichend zur Lage des Bewertungsobjekts. Eine Anpassung erfolgt über die Veröffentlichungen im Grundstücksmarktbericht.

Anzahl der Wohneinheiten im Objekt

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Wohnanlage spielt beim Erwerb von Wohnungseigentumen ebenfalls eine wertbeeinflussende Rolle. Kleine Mehrfamilienwohnhäuser mit nur 3 bis 4 Wohneinheiten bieten eine „familiäre“ Atmosphäre. Bei 5 bis 9 Wohneinheiten in einer Wohnanlage ist i. d. R. ebenfalls noch sichergestellt, dass sich die Eigentümer untereinander kennen. Mit zunehmender Anzahl der Wohneinheiten wird das Wohnen immer anonym und die Preise sinken häufig.

Die Anzahl der Wohneinheiten im Objekt sind unterschiedlich und werden daher mit Hilfe der Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses an das Bewertungsobjekt angepasst.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Ausstattung, Zustand

Ein zeitgemäßer Ausstattungsstandard und ein guter bzw. durchschnittlicher Zustand von Wohnungen sind i.d.R. Standard. Für Wohnungen mit sehr guter Ausstattung und in neu saniertem Zustand werden i.d.R. höhere Kaufpreise erzielt als für sonst vergleichbare Wohnungen mit einfacher Ausstattung und in unterdurchschnittlichem Zustand. Relevante Abweichungen sind nicht bekannt.

Baujahr

Untersuchungen von Gutachterausschüssen haben eine Abhängigkeit der Wertigkeit einer Immobilie vom Alter bzw. der Restnutzungsdauer oder der Baujahresklasse festgestellt. Eigentumswohnung mit geringem Alter bzw. einer langen Restnutzungsdauer erzielen i.d.R. einen höheren Wert als vergleichbare Immobilien mit hohem Alter und geringer Restnutzungsdauer. Die Vergleichsobjekte besitzen vergleichbare Baujahre. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.

Sonstiges

Das Vorhandensein von besonderen Bauteilen, Sondernutzungsrechten etc. spiegelt sich i.d.R. im Verkehrswert wider. Das Sondernutzungsrecht des KFZ-Stellplatzes wird mit 10.000 € in Anlehnung an die Kaufpreissammlung berücksichtigt.

Ableitung des Vergleichswertes

Zur Ableitung des Vergleichswertes wurde die Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses Rheinlandpalz eingesehen. Selektiert wurden Verkäufe von Eigentumswohnungen aus den letzten 12 Monaten nach den Kriterien Lage, Wohnungsgröße sowie Baujahr.

Eckdaten des Bewertungsobjektes	
Mietfläche	ca. 73,3 m ²
Baujahr	1996
Stichtag(e)	20.02.2025
Vermietung	vermietet
Lage	mittlere Wohnlage

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung									
	Datum Kauf	Wohnfläche	Baujahr	Vermietung	#WE	Kaufpreis gesamt	Preis bereinigt	Anpassungsfaktor	Vergleichswert
1)	16.02.2024	87 m ²	1990	nein	25	220.000 €	2.315 €/m ²	0,99	2.222 €/m ²
2)	22.02.2024	75 m ²	2000	nein	3	155.000 €	1.974 €/m ²	0,97	1.843 €/m ²
3)	18.03.2024	77 m ²	1991	nein	20	240.000 €	2.792 €/m ²	0,93	2.531 €/m ²
4)	10.04.2024	79 m ²	1999	nein	15	160.000 €	1.798 €/m ²	1,04	1.802 €/m ²
5)	25.06.2024	83 m ²	1995	nein	50	248.000 €	2.874 €/m ²	0,94	2.628 €/m ²
6)	12.07.2024	67 m ²	1996	ja	128	160.000 €	2.184 €/m ²	1,10	2.403 €/m ²
7)	10.09.2024	68 m ²	1996	ja	128	165.000 €	2.162 €/m ²	1,03	2.220 €/m ²
8)	12.12.2024	78 m ²	1996	ja	128	230.000 €	2.782 €/m ²	1,03	2.859 €/m ²
9)	11.10.2024	66 m ²	1996	ja	13	229.000 €	3.470 €/m ²	0,99	3.440 €/m ²
10)	13.11.2024	88 m ²	1991	nein	20	355.000 €	3.603 €/m ²	0,91	3.215 €/m ²
GEMITTELT		77 m ²				216.200 €	2.486 €/m ²		2.516 €/m ²

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde ein tatsächlicher und bereinigter Mittelwert gebildet. Auf den tatsächlichen Mittelwert wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten wie persönliche Verhältnisse $\pm 30\%$ als Ausschlusskriterium angesetzt. Die Ausschlussgrenzen betragen:

1.761 € - 3.271 €

Vergleichspreis Nr. 9 überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird daher eliminiert. Daraus ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	9
Vorläufig gemittelter relativer Vergleichswert (ger.)	2.414 €/m²

Marktanpassung (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV)

Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn die Vergleichspreise die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. Ist eine solche Marktanpassung notwendig, sind auf Grund ergänzender Analysen nach sachverständiger Würdigung Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjekts (z. B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge), soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht und sie nicht bereits an anderer Stelle im Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen.

Aufgrund der Vermietung unterhalb der Marktmiete entsteht ein Underrent (rd. 246 € p.m.). Dieser wird (fiktiv) über 3 Jahre berechnet und wertmindernd berücksichtigt.

Da keine Innenbesichtigung der Wohneinheit möglich war, wird ein Risikoabschlag in Höhe von 5 % vorgenommen. Dieser ergibt sich damit zu rd. 9.300 €.

Underrent	8.900 €
Risikoabschlag	9.300 €

8.3.2 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswertes		
Vorläufiger relativer Vergleichswert		2.414,00 €/m ²
Wohnfläche	X	73,30 m ²
<hr/>		
Vorläufiger Vergleichswert	=	176.946,00 €
Zu-/Abschläge (Stellplatz)	+	10.000,00 €
<hr/>		
Vorläufiger bereinigter Vergleichswert		186.946,00 €
Besonderen objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	18.200,00 €
<hr/>		
Vergleichswert	=	168.746,00 €
Vergleichswert (ger.)		169.000,00 €

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



8.3.3 Die wichtigsten Parameter des Ertragswertmodells

Das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV basiert im Wesentlichen auf der Kapitalisierung der aus dem Bewertungsobjekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung generierbaren Erträge. Der Ertragswert setzt sich aus dem Ertragswert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem marktüblich erzielbaren Rohertrag (in der Regel die Nettosollmiete), der um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert wird. Der verbleibende Reinertrag wird um die angemessene Verzinsung des Bodenwertes gemindert (um eine Doppelberücksichtigung des Bodenwertes während der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu vermeiden) und zum Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisiert.

Folgend werden die wichtigsten Parameter des Ertragswertverfahrens erläutert, welche noch nicht im Rahmen der Vergleichswertermittlung Anwendung fanden.

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den marktüblich erzielbaren Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Diese entsprechen der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. 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 die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen.

Aktuelle Vermietungssituation

Seitens der Beteiligten wurde ein Mietvertrag mit Nachtrag (Mieterwechsel) übergeben. Die darin genannten Miethöhen sind vom Stand 1996. Ein Nachtrag bzgl. einer Mieterhöhung lag zur Bewertung nicht vor. Es wurde mitgeteilt, dass die derzeitige Warmmiete rd. 654 € (inkl. Stellplatz) beträgt. Bei umlagefähigen Betriebskosten von 270 € entfällt auf die Kaltmiete ein Anteil von rd. 384 € p.m. bzw. rd. 5,20 €/m².

Die aktuelle Jahresmiete ergibt einen Rohertrag von

4.608,00 €

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Marktüblich erzielbare Erträge

Die Marktbandbreite der zum Stichtag erzielbaren Wohnungsmiete liegt laut Mietspiegel 2023 zwischen 5,81 – 8,60 €/m². Im Hinblick auf die vorgefundenen Objekt- und Lagequalitäten in Verbindung mit dem Erscheinungsbild sowie der beschriebene Ausstattung wird eine erzielbare Miete 8,00 €/m² und wird nachfolgend der Wertermittlung zugrunde gelegt. Für die Vermietung des Stellplatzes werden 40,00 € angesetzt.

Die Durchschnitts-Monats-Kaltmieten (€/m², €/STP, €/STK) je Nutzungsart sehen für die Verkehrswertermittlung (gerundet) somit wie folgt aus:

Wohnen	590,00 €	
Garagenstellplatz	40,00 €	
Marktüblicher Jahresrohertrag p.a. (Vollvermietung)		7.560 €

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Die berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskostenanteile in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen, d. h. nicht zusätzlich zur vereinbarten Nettokaltmiete auf die Mieter umgelegt werden können.

Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind u.a. die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten für Buchhaltung, Rechnungsprüfung, Zahlungsverkehr und Jahresabschluss sowie die Kosten für Abschluss und Änderung von Mietverträgen und die Bearbeitung von Versicherungsfällen.

Im Hinblick auf die weitgehend nicht umlagefähigen Kosten der Wohnungsverwaltung werden nachfolgend in Anlehnung an die II. BV Verwaltungskosten jährlich wie folgt berücksichtigt:

Wohnen	429,00 €/WE
Garage	47,00 €/Stk.

Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die in Folge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Sie umfassen die laufende Instandhaltung und regelmäßige Instandsetzung der baulichen Anlage, nicht jedoch deren Modernisierung.

Die Instandhaltungskosten werden unter Würdigung des Gebäudealters, des baulichen Zustandes sowie der Nutzungsart jährlich wie folgt angesetzt:

Wohnen	14,00 €/m ²
Garage	106,00 €/Stk.

Mietausfallwagnis

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung von Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung oder Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Das Mietausfallwagnis wird unter Berücksichtigung der Art des Wertermittlungsobjekts und der Mieterstruktur mit üblichen 2,00 % des Rohertrags angesetzt.

CO₂-Abgabe

Seit 01.01.2023 ist im CO₂KostAufG (Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz) vom 05.12.2022 geregelt, wie ein Teil der CO₂-Kosten durch Heizen mit Heizöl, Erdgas und Fernwärme im Gebäudesektor anteilig auch vom Vermieter zu tragen ist. Grundlage bildet die CO₂-Emission eines Gebäudes.

Der vom Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe wird bei den Bewirtschaftungskosten berücksichtigt.

Für die Wertermittlung werden die Kosten hinreichend genau aus dem Endenergiekennwert für Wärme/Warmwasser aus dem Energieausweis (Verbrauchs- oder Bedarfsausweis) abgeleitet. Die CO₂-Emissionen werden mit Emissionsfaktoren gemäß EBeV (für Heizöl, Erdgas und Flüssiggas) berechnet und bei Fernwärme der deutsche Durchschnittswert verwendet. Auf Basis der CO₂-Emissionen je m² lässt sich der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Abgabe über das Stufenmodell schätzen. Durch den im Energieausweis angegebenen Energieverbrauch von 66 kWh/m²a und den eingesetzten Brennstoff Flüssiggas ergibt sich in diesem Bewertungsfall ein Ansatz von 0,09 €/m²a. Dies entspricht einer monatlichen Abgabe des Vermieters von:

CO ₂ -Anteil Vermieter	0,58 €
-----------------------------------	--------

Daraus ergibt sich im Gesamten folgende Bewirtschaftungskosten für das zu bewertende Objekt:

Bewirtschaftungskosten gesamt	1.766,34 €
Bewirtschaftungskostenanteil gemessen am Jahresrohertrag	23,36 %

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer ist eine Modellgröße und beschreibt den Zeitraum der wirtschaftlichen Nutzbarkeit der baulichen Anlagen ab Herstellung bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung (nicht die der technischen Standdauer, die wesentlich länger sein kann).

Die Gesamtnutzungsdauer steht als nicht widerlegbare Annahme für die Anzahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen ab Fertigstellung durchschnittlich wirtschaftlich genutzt werden können. Die Gesamtnutzungsdauer ist damit eine Modellgröße, die der Ermittlung der Restnutzungsdauer dient. Anlage 1 der ImmoWertV enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen. Die Gesamtnutzungsdauer in Abhängigkeit des Gebäudetyps wird in der ImmoWertV wie folgt festgelegt:

Gesamtnutzungsdauer Gebäude **80 Jahre**

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Durchgeführte Modernisierungen werden über eine Punkt-Raster-Methode berücksichtigt.

Alter des Gebäudes		
Baujahr	1996	
Jahr der Wertermittlung	2025	
Alter des Gebäudes		29 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre	
RND		51 Jahre
Angepasste wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes (RND)		
<i>Modernisierungsmaßnahmen</i>	<i>max. Punkte</i>	<i>Punkte</i>
Dacherneuerung / Dämmung	4	0
Modernisierung der Fenster	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme	2	0
Modernisierung der Heizung	2	0
Wärmedämmung der Außenwand	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau	2	0

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



Wesentliche Verbesserung der Grundrisse	2	0
Σ	20	0
Fiktives Baujahr	1996	
Fiktives Alter	29 Jahre	
Angepasste RND		51 Jahre

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem (fiktiven) Alter.

Restnutzungsdauer **51 Jahre**

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Um aus den objektspezifisch ermittelten Herstellungskosten der baulichen Anlagen den Sachwert der baulichen Anlagen berechnen zu können, muss zunächst die Alterswertminderung bestimmt werden. Diese ist gemäß §38 linear nach der Formel

$$[\text{Alterswertminderung} = (\text{GND} - \text{RND}) \times 100 / \text{GND}]$$

Alterswertminderung (gerundet) **36,00 %**

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von spezifischen Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abzuleiten. Letztendlich reflektiert der Liegenschaftszinssatz das spezifische, mit einer Investition dauerhaft verbundene Objektrisiko. Der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Marktwert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz wird durch den Oberen Gutachterausschuss in Abhängigkeit zur Wohnfläche und der relativen Restnutzungsdauer über die Formel

$$p = a + b \times \text{WF} + c \times \text{WF}^2 + d \times \ln(\text{rel. RND})$$

(Die Koeffizienten a, b, c und d sind dem Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz zu entnehmen)

ermittelt. Es ergibt sich dadurch ein mittlerer Liegenschaftszinssatz von 2,25 in einer Spanne von 1,51 – 2,99.

In Anbetracht der Stadtteillage, der Anzahl der Einheiten im Objekt, der Konzeption, der Bau- und Ausstattungsqualitäten und der Größe in Verbindung mit der aktuellen Marktlage und der Vermietung sowie der zu Grunde gelegten Marktmiete wird der nachfolgenden Wertermittlung in Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gut-

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



achterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von 2,25 % zugrunde gelegt. In Verbindung mit den übrigen Bewertungsparametern ergibt sich so ein angemessener Kapitalwert und eine marktübliche Rendite sowie ein marktüblicher Rohertragsfaktor.

Liegenschaftszinssatz 2,25 %

Vervielfältiger, Rentenbarwertfaktor (§ 34 ImmoWertV)

Der Vervielfältiger V ist der mathematische Ausdruck des Barwertfaktors,

$$V = (q^n - 1) / (q^n * (q - 1))$$

mit: q = Zinsfaktor = (1+p)/100

p = Liegenschaftszinssatz

n = Restnutzungsdauer

mit dem die jährlich anfallenden marktüblichen Reinerträge der baulichen Anlage unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und des angemessenen Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert werden. Es ergibt sich der Rentenbarwert als der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren Reinerträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge - abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

Barwertfaktor 30,16

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



8.3.4 Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren (Verkehrswert)					
I. Marktübliche Nettokaltmiete (Marktüblicher Rohertrag)					
Einheit	Nutzung	Fläche / Anzahl	Nettokaltmiete	Nettokaltmiete (Monat)	Nettokaltmiete (Jahr)
WE Nr. 17 (EG links)	Wohnen	73,30 m ²	8,00 €/m ²	590,00 €	7.080,00 €
Stellplatz	Stellplatz	1 Stk.	40,00 €/Stk.	40,00 €	480,00 €
Σ		73,30 m ²		630,00 €	7.560,00 €
Σ Jährlicher Rohertrag p.a.			7.560,00 €		
II. Bewirtschaftungskosten					
Bewirtschaftungskosten	Nutzung	Bezug	Ansatz	Kosten (Monat)	Kosten (Jahr)
Verwaltung	Wohnen	1 WE	429,00 €/WE	35,75 €	429,00 €
Verwaltung	Stellplatz	1 Stk.	47,00 €/Stk.	3,92 €	47,00 €
Instandhaltung	Wohnen	73,30 m ²	14,00 €/m ²	85,52 €	1.026,20 €
Instandhaltung	Stellplatz	1 Stk.	106,00 €/Stk.	8,83 €	106,00 €
Mietausfallwagnis	Wohnen	RoE	2,00%	12,60 €	151,20 €
CO ₂ -Abgabe	Wohnen	73,30 m ²	0,09 €/m ²	0,58 €	6,94 €
Σ			23,36%	147,20 €	1.766,34 €
Σ Reinertrag p.a.			5.793,66 €		
III. Bodenwertverzinsung					
Liegenschaftszinssatz			2,25%		
Verzinsung des Bodenwertes p.a.			728,57 €		
Σ Reinertrag der baul. Anlagen p. a.			5.065,08 €		
IV. Kapitalisierung					
Liegenschaftszinssatz			2,25%		
Barwertfaktor			30,16		
Σ Vorläufiger Ertragswert der baul. Anlagen			152.742,07 €		
V. Wert des Grund und Boden					
Bodenwert			32.381,09 €		
Σ Vorläufiger Ertragswert			185.123,16 €		
VI. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					
Merkmal	Ansatz				
Zuschläge	+ 0,00 €				
Abschläge	- 18.200,00 €				
Σ Ertragswert	166.923,16 €				
Rundung			76,84 €		
Ertragswert			167.000,00 €		

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
 Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
 Aktenzeichen: 1 K 23/24



8.3.5 Ergebnisbeurteilung

Das Ergebnis des vorrangig heranzuziehenden Vergleichswertverfahrens lässt sich anhand des Ertragswertverfahrens plausibilisieren. Der ermittelte Verkehrswert im Ertragswertverfahren unterscheidet sich zum Vergleichswert wie folgt:

- **1,18 %**

Die Werte liegen somit hinreichend genau beieinander. Damit unterstützt die Ertragswertermittlung die Ergebnisse des Vergleichswertverfahrens.

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens ergibt einen Ertragsfaktor von 22,09. Im Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz werden für Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Ertragsfaktoren zwischen 20,96 – 26,08 ausgewiesen. Somit kann der Ertragswert ebenfalls anhand der Einordnung über den Ertragsfaktor plausibilisiert werden.

Für das Bewertungsobjekt ergibt sich entsprechend den Veröffentlichungen durch den Oberen Gutachterausschuss ein Vergleichspreis zum Wertermittlungstichtag von rd. 2.550 €/m².

Der Verkehrswert anhand der Verfahren ergibt weiterhin folgende Erkenntnisse:

Vor BOG:

- Vergleichswert: 2.550 €/m²
- Ertragswert: 2.526 €/m²

Nach BOG

- Vergleichswert: 2.306 €/m²
- Ertragswert: 2.278 €/m²

Diese Ergebnisse liegen ebenfalls innerhalb der üblichen Spannen und wurden über Vergleichsangebote plausibilisiert. Sie unterstreichen damit den ermittelten Verkehrswert.

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
AktENZEICHEN: 1 K 23/24



9. Verkehrswert (Marktwert)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag), im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach § 8 ImmoWertV ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, welche sich am Vergleichswert orientieren. Im vorliegenden Fall ist zur Bestimmung des Verkehrswertes somit der Vergleichswert maßgebend.

Unter Berücksichtigung aller Wertkriterien schätze ich im vorliegenden Fall den Verkehrswert des Objektes Wohneinheit Nr. 17, Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße zum Wertermittlungsstichtag 20.02.2025 auf ca.:

169.000,- €

Der Ersteller versichert das vorstehende Gutachten aus rein objektiven Gesichtspunkten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Darüber hinaus wurde Gutachten höchst persönlich besichtigt und erstellt. Es handelt sich um eine Schätzung nach Erfahrung und bestem Wissen und Gewissen. Für versteckte Mängel und Altlasten, die bei der Begutachtung nicht erkennbar waren, kann keine Haftung übernommen werden.

Speyer, 14.04.2025
Ort, Datum



Selina Butz, M.Sc.

Immobilien Gutachterin HypZert F (DIN EN ISO/IEC 17024)
World Recognised Valuer (WAVO WRV)
Sachverständige Immobilienbewertung D2 (Dekra)
Certified Expert (DIN EN ISO/IEC 17024:2012, SVG Euro-Zert)



Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
AktENZEICHEN: 1 K 23/24



Bild 7 – Treppenaufgang



Bild 8 – Ansicht Wohnkomplex



Bild 9 – Haus C



Bild 10 – Hauseingang



Bild 11 – Wohnungseingang

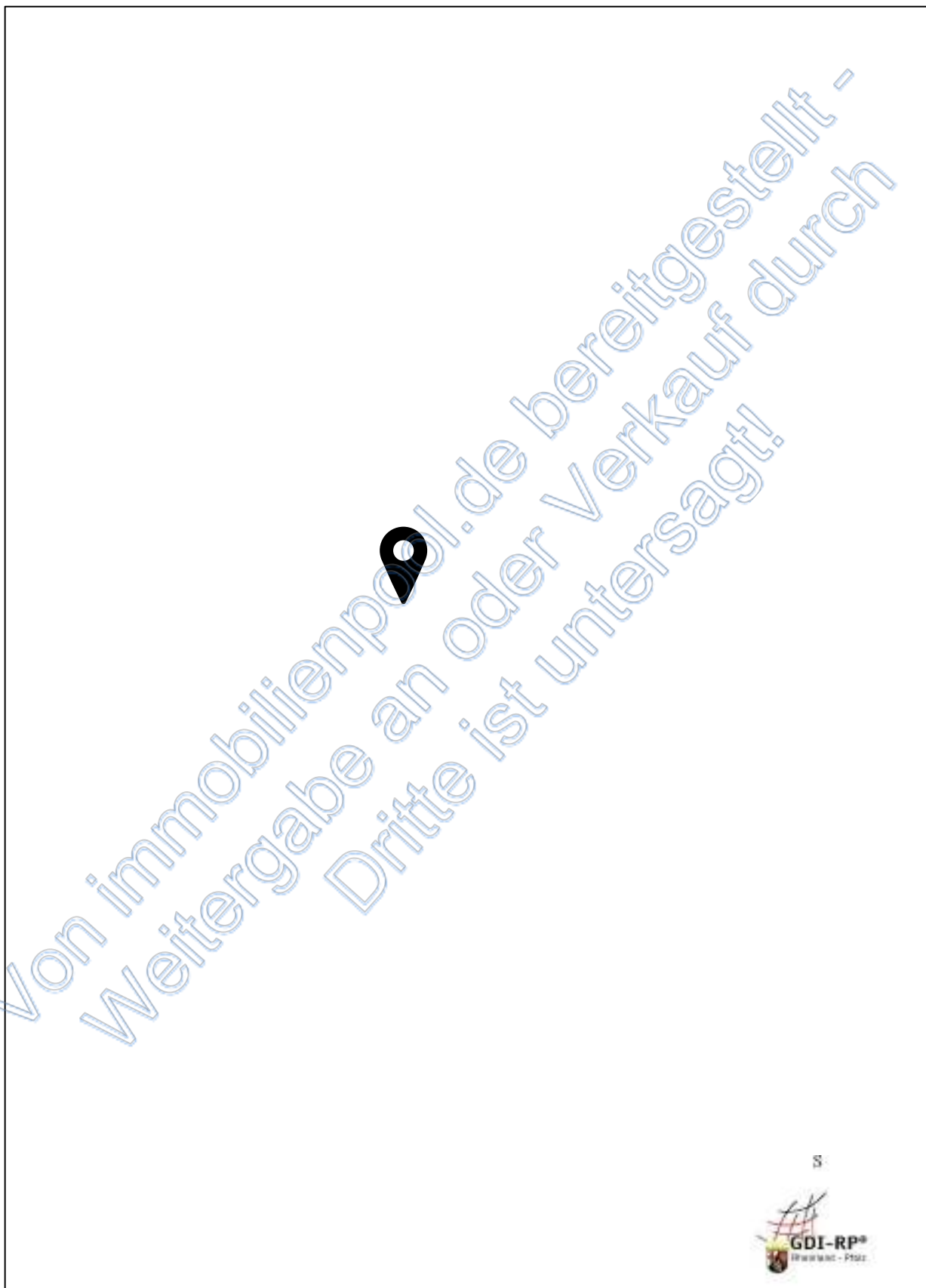


Bild 12 – Ausblick Innenhof

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Lageplan



Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24

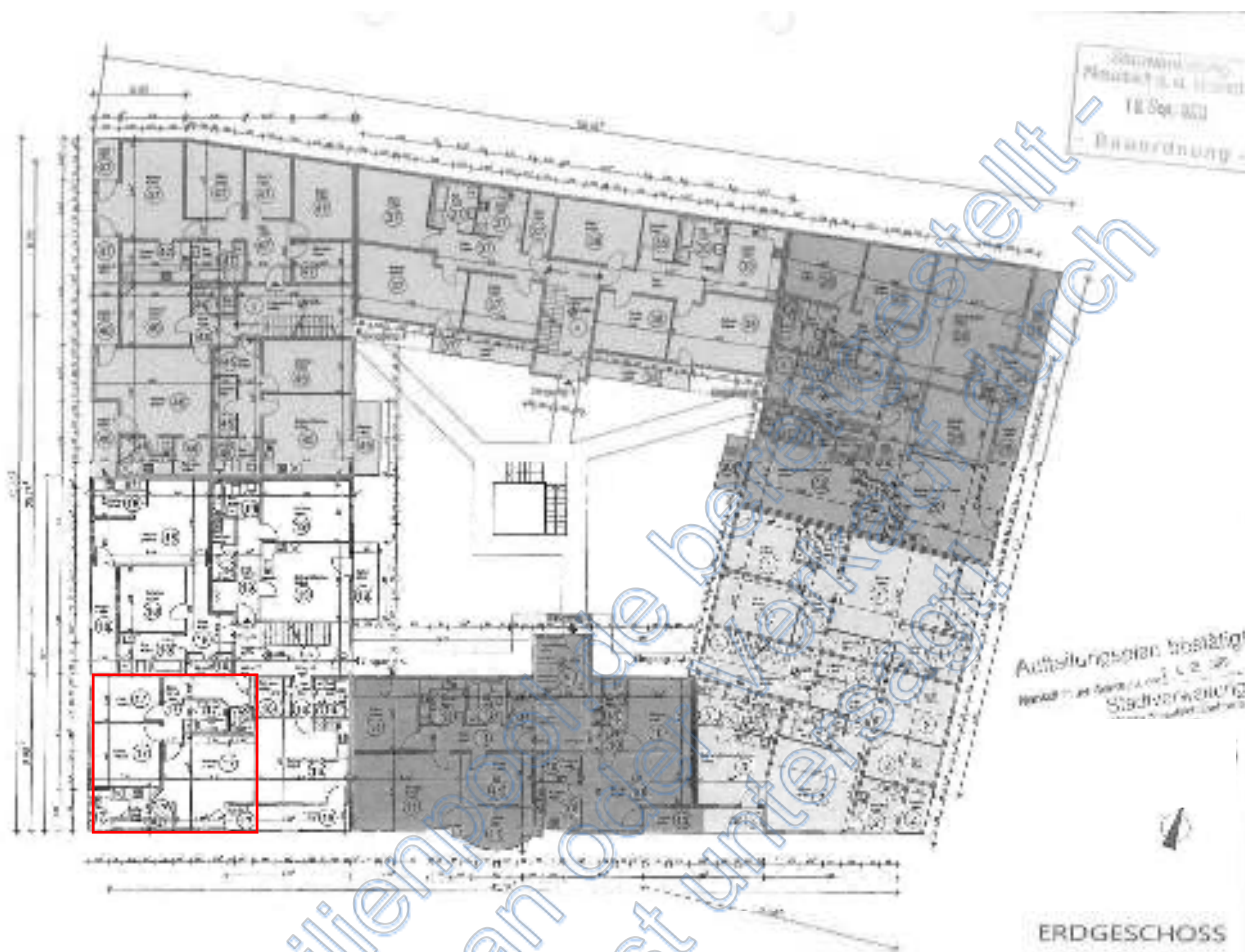


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24

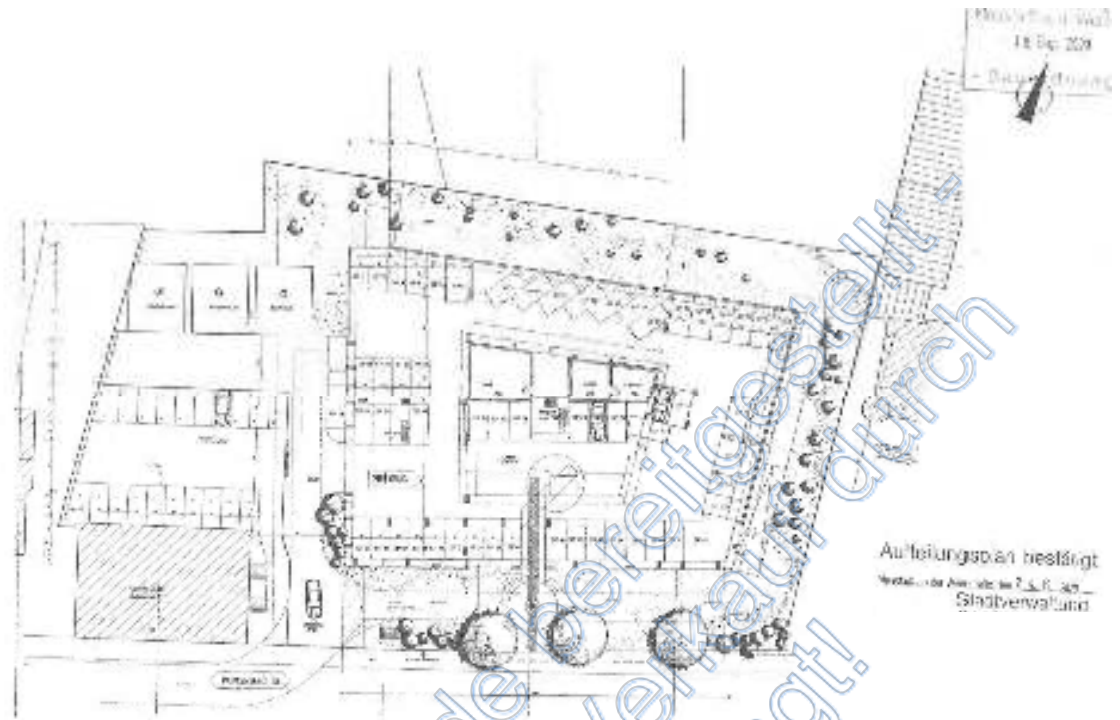


Grundrisse, Ansichten, Schnitt

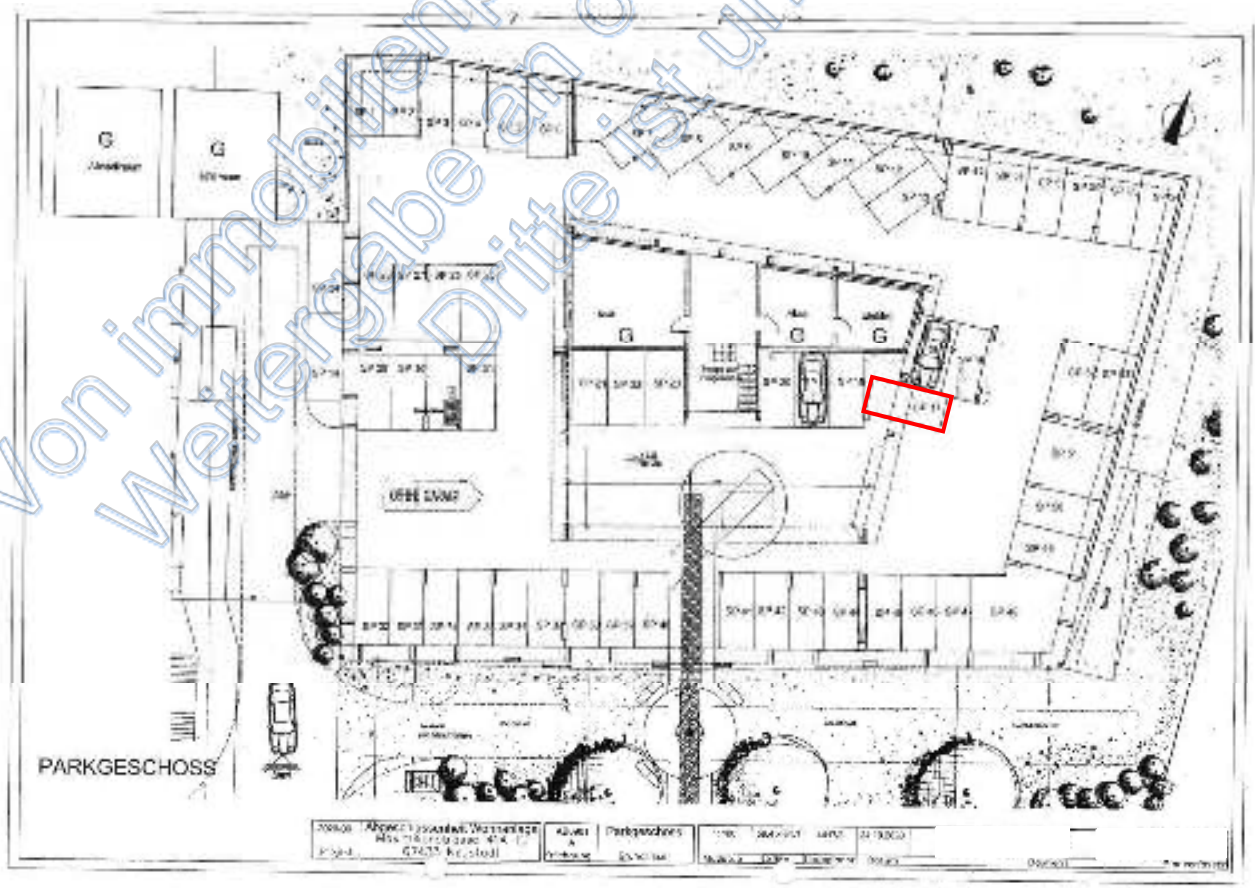


Von Immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



FREIFLÄCHENPLAN



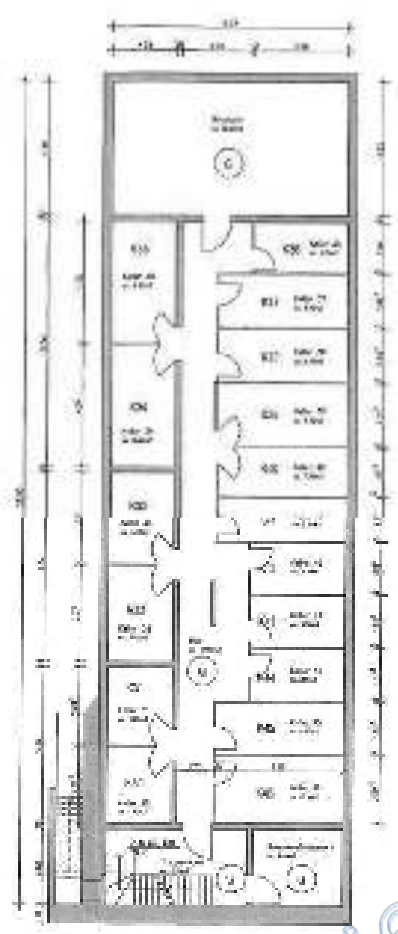
PARKGESCHOSS

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

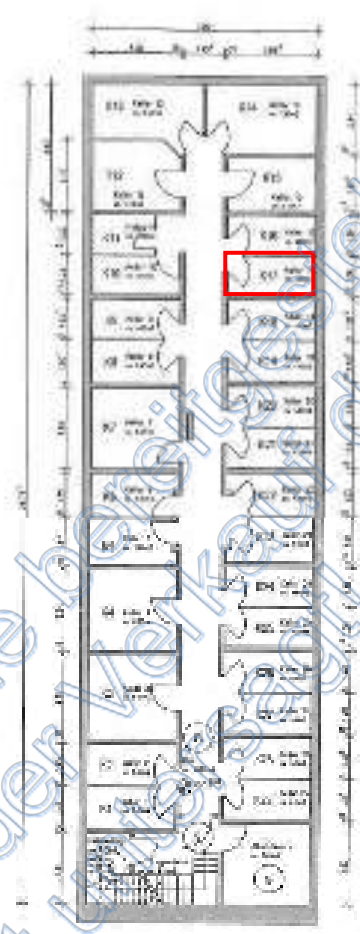
Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Verkehrswertermittlung
Neustadt a. d. Weinstraße
18.09.2024
- BÜROVERGEBUNG -



1. Untergeschoss

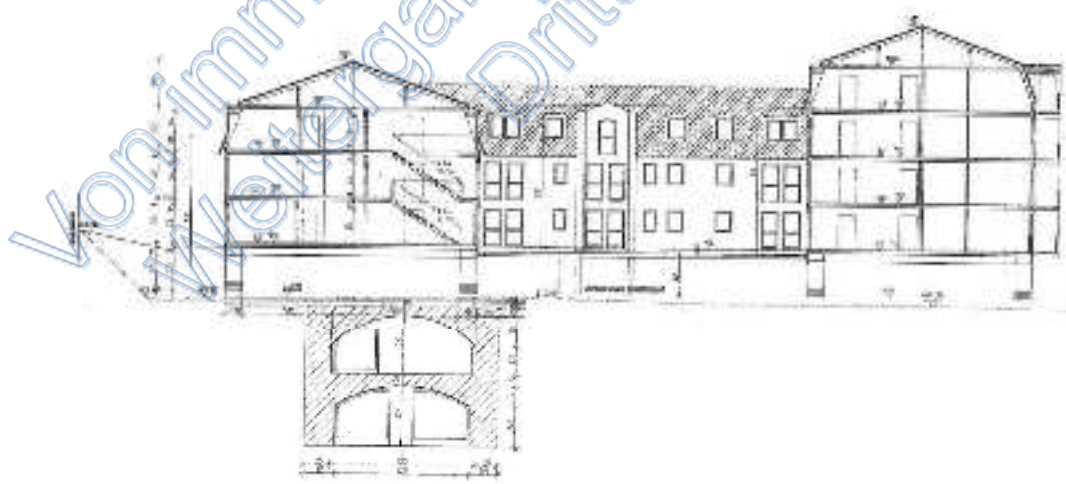


2. Untergeschoss

Aufteilungsplan bestätigt
Neustadt a. d. Weinstraße
7.11.2024
Stadtverwaltung



KELLERGESCHOSSE



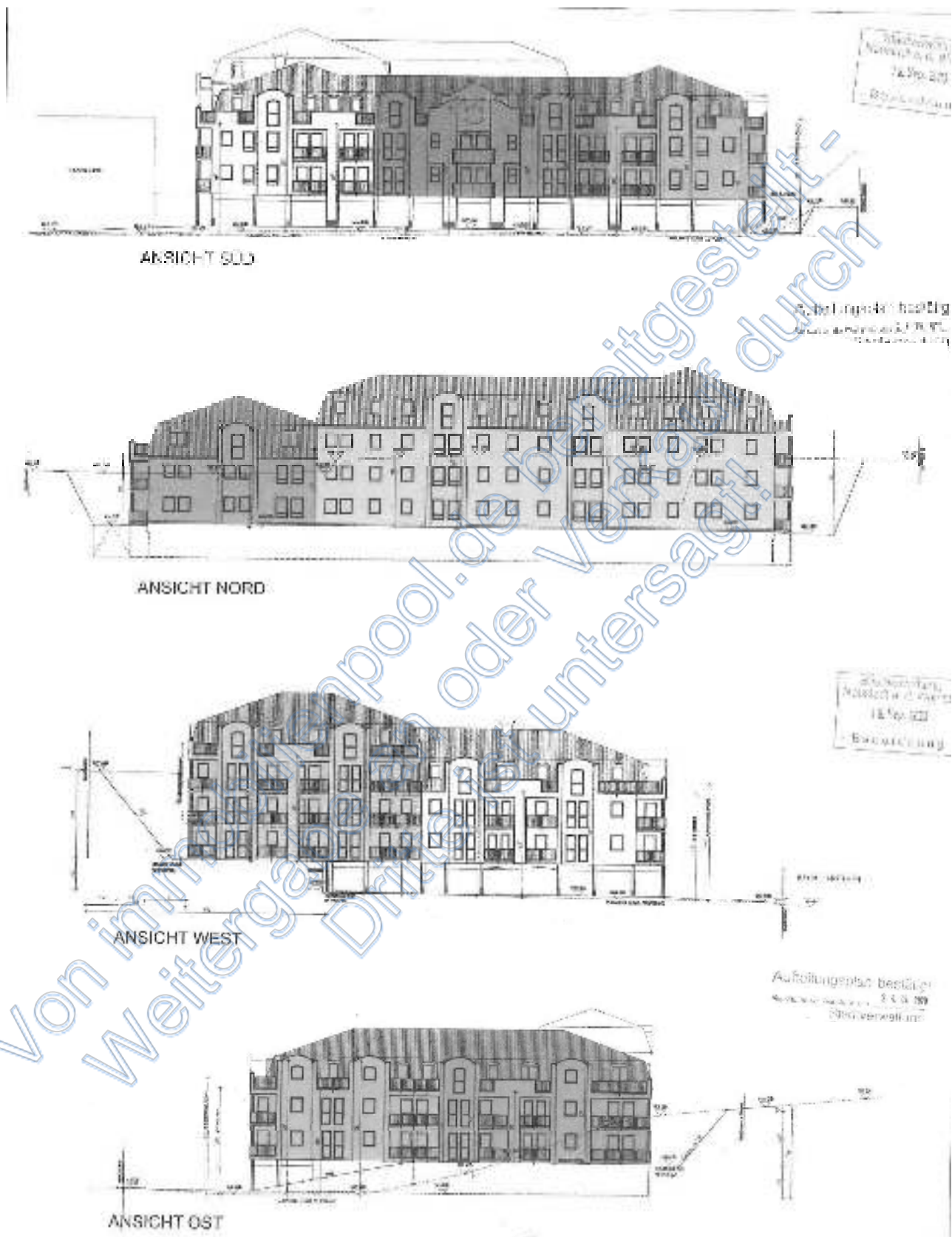
SCHNITT A-A

- Spitzboden
- DG
- 2.OG
- 1.OG
- EG
- Parkgeschoss

Aufteilungsplan bestätigt
Neustadt a. d. Weinstraße
7.11.2024
Stadtverwaltung

Von Immobilienpool.de oder Verkauft.de durch
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



INNENANSICHT NORD



INNENANSICHT SÜD



INNENANSICHT WEST



INNENANSICHT OST

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Energieausweis

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

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



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

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



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

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



Risikokartierung

ZÜRS Hochwassergefährdung

67433 Neustadt an der Weinstraße, Maximilianstr. 41 C

Gefährdungskategorie der Objektadresse

GK1	GK2	GK3	GK4
GK1	GK2	GK3	GK4

GK1: Sehr geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers geringer als einmal in 300 Jahren (bzw. außerhalb der Höhenflächen der öffentlichen Wasserwirtschaft).

GK2: Geringe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 100 – 200 Jahren (bzw. innerhalb der Höhenflächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Dach vorhanden, aber auch Risiken außer dem Dach).

GK3: Mittlere Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 – 100 Jahren (wenn Dach vorhanden, aber mindestens auf vor 100-jähriges Hochwasser ausgelegt ist: nur Risiken vor dem Dach).

GK4: Hohe Gefährdung: statistische Wahrscheinlichkeit eines Hochwassers einmal in 10 Jahren (bzw. innerhalb der Höhenflächen der öffentlichen Wasserwirtschaft, wenn Dach vorhanden, nur Risiken vor dem Dach).

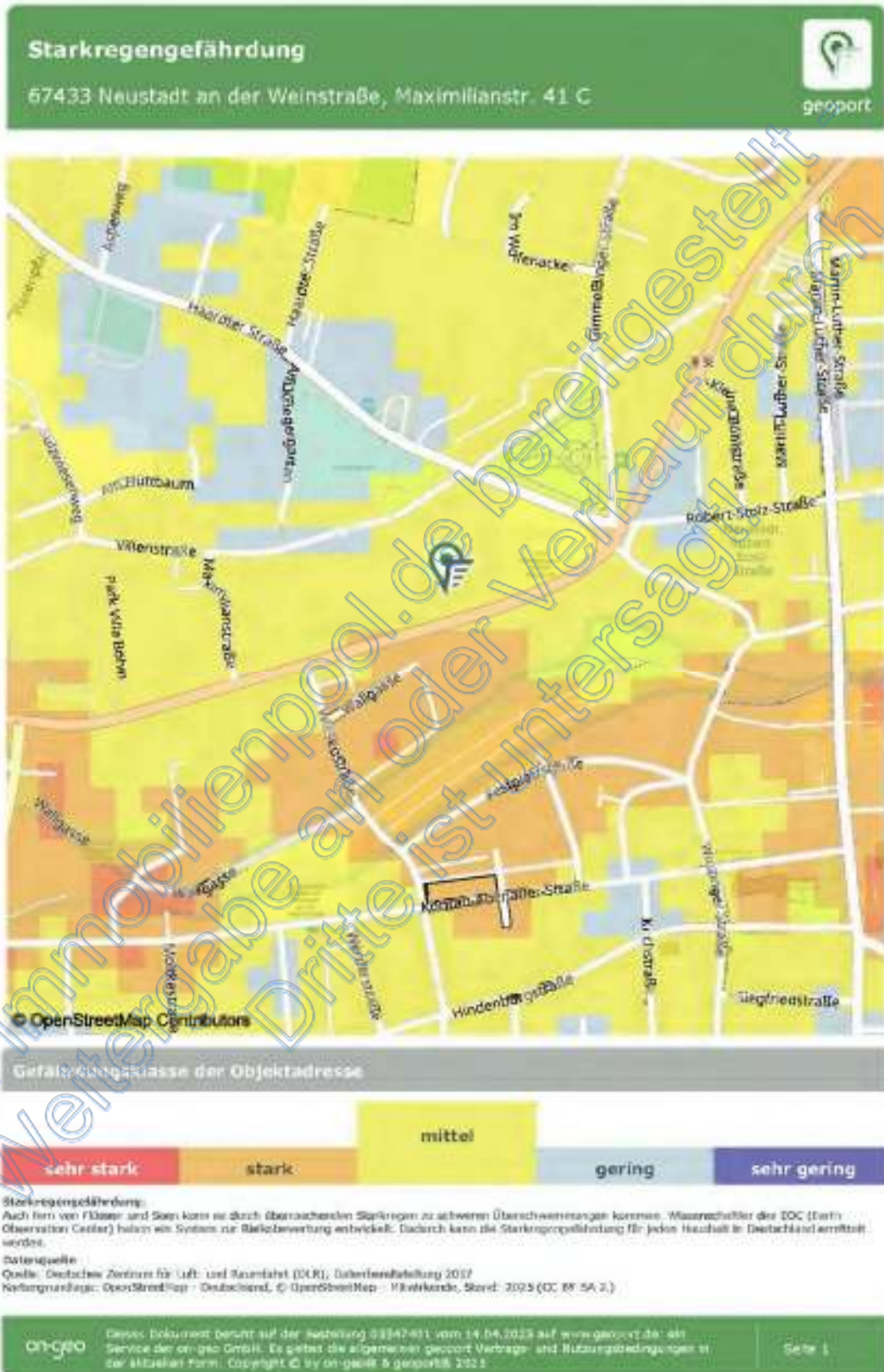
Zusammenfassung: Ergebnis der Gefährdungskategorien-Analyse auf der Grundlage von Gelände- & VLL-Grundplankarte, Topographiem & Gelände DE / BND 5020; Luftbilder mit Beschriftungen: Ein-Digitalisat_Gelände, rufbes/ITDA FSA, 0502, 40N, Ortho-Image, ArcGIS, 15N, 10F, amk/lin, 2011/03/04; Grundplankarte © Gelände DE 2011; Flurstück © Gelände DE / BND 5020; Die Grundplankarten wurden mit Genehmigung der zuständigen Behörden erstellt.

ongeo

Dieses Dokument beruht auf der Basis-Info 33342/40 vom 1. 6. 2025 auf www.geoport.de, von der Seite der geoport.de. Es gelten die Allgemeinen Geschäftsbedingungen und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Fassung. Copyright © by ongeo.de & geoport.de 2025

Seite 1

Verkehrswertermittlung der Eigentumswohnung Nr. 17
Maximilianstraße. 41 C, 67433 Neustadt a. d. Weinstraße
Aktenzeichen: 1 K 23/24



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