

Kein Original
Gutachten!

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

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

- ✓ Gutachten
- ✓ Expertisen
- ✓ Analysen

Immobilienbewertung

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann

Wir lieben Immobilien!

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann
Forststr. 143 67459 Böhl-IGgeheim

Amtsgericht Neustadt
Robert-Stolz-Straße 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

Justizbehörden Neustadt / Weinstraße Eing.: 02. Juni 2025
Anl. / Scheck / Umschlag

Datum: 30.05.2025
AZ.: 1 K 26/24

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch in Bezug auf das im Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße Blatt 14533 Gemarkung Neustadt, Flurstück 5155/4 und 5155/6 eingetragenen 3.750/1.00.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Würzmühle 3, 5, 5A, 5B, 7, 7A, 7B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses 7B, im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 und dem Schuppen Nr. 23 bezeichnet, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichneten Stellplatz.

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 22.04.2025 mit rund

92.000,00 Euro

ermittelt.



Dieses anonymisierte Gutachten umfasst einschließlich der Anlagen 47 einseitig beschriebene Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung	4
2	Allgemeine Angaben	5
2.1	Angaben zum Auftraggeber	5
2.2	Angaben zum Auftrag	5
2.3	Besonderheiten	5
2.4	Weitere Fragen	6
3	Grundstücksbeschreibung	6
3.1	Großräumige Lage	6
3.2	Kleinräumige Lage	7
3.3	Grundstückseigenschaften	7
3.3.1	Flurstück-Nr.: 5155/4 (Verkehrsfläche)	7
3.3.2	Flurstück-Nr.: 5155/6 (Gebäude- u. Freifläche)	8
3.4	Infrastruktur	8
3.5	Rechte und Belastungen	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	10
3.7	Derzeitige Nutzung	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
4.1	Vorbemerkungen	11
4.2	Gemeinschaftseigentum Wohnhaus	12
4.2.1	Gebäudedaten	12
4.2.2	Nutzungseinheiten (Eingang 7B)	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion	12
4.2.4	Technische Gebäudeausrüstung	13
4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand	13
4.3	Außenanlagen	13
4.3.1	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum	13
4.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	14
4.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem fremden Wohnungseigentum zugeordnet	14
4.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	14
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11	14

4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung	14
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
4.5.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	16
4.5.5	Beurteilung der Gesamtanlage.....	16
5	Wertermittlung.....	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	16
5.2	Ermittlung des Bodenwerts	17
5.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21
5.4	Vergleichswertermittlung	21
5.4.1	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.4.2	Erläuterung der Begriffe des Vergleichswertverfahrens.....	21
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage von mehrere vergleiche.....	22
5.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	25
5.4.5	Vergleichswert.....	26
5.5	Ertragswertverfahren	27
5.5.1	Ertragswertberechnung	31
5.5.2	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren	31
6	Verkehrswert.....	33
7	Wert der Lasten und Beschränkungen Grundbuch Abteilung II.....	34
8	Urheberschutz und Haftungsbegrenzung	35
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	36
9.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	36
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	37
10	Verzeichnis der Anlagen	38
10.1	Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte	39
10.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte.....	40
10.3	Anlage 3: Planzeichnungen.....	41
10.4	Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	45
10.5	Anlage 5: Fotoaufnahmen	46

1 Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum
------------------	------------------

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungsstichtag	22.04.2025
Qualitätsstichtag	22.04.2025
Ortsbesichtigung	22.04.2025

Gebäude und Grundstücksdaten	
Baujahr Wohnhaus	ca. 1900
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	38 Jahre
Wohnfläche Wohnung Nr. 11	38,37 m ²
Nutzfläche Abstellraum Nr. 23	12,63 m ²
Grundstücksgröße Verkehrsfläche/ Grünfläche (5155/4)	338 m ²
Grundstücksgröße Gebäude und Freifläche (5155/6)	2.001 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	3.750/1.000.000

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	
Anteiliger Bodenwert	27.000,00 €
Vergleichswertverfahren	92.000,00 €
Ertragswertberechnung	88.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert)	92.000,00 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert 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.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber

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

Datum des Beschlusses: 17.01.2025

2.2 Angaben zum Auftrag

Grund der Bewertung: Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: Der Ortstermin fand am 22. April 2025 statt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Sachverständige.

Besondere Vorkommnisse: Das Bewertungsobjekt konnte lediglich von außen besichtigt werden.

Wertermittlungsstichtag: 22.04.2025

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Verwendete Unterlagen und Informationen Durch den Sachverständigen wurden folgende Unterlagen und Informationen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Pläne aus der Bauakte
- Grundstücksplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- und Bebauungsplänen
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation
- Altlastenauskunft
- Bodenrichtwertauskunft
- Liegenschaftskarte

2.3 Besonderheiten

Das vorliegende Gutachten wurde im Sinne des § 194 BauGB sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte sowie Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit belastungsfrei. Bestehen Lasten sind diese in einem separaten Wertermittlungsverfahren außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte über Rechte und Lasten, die im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt lediglich das Gericht. Eine Auflistung der in Abteilung II vorhandenen Eintragungen erfolgt in dem Punkt „Rechte und Belastungen“.

Anmerkung zur Wohnfläche:

Die in dem Gutachten zu Grunde gelegte Wohnfläche wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen, von Grundrissen als auch auf Basis von Umrechnungskoeffizienten aus der aktuellen Wertermittlungsliteratur bestimmt. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Dem Sachverständigen liegen die Grundrisspläne, sowie der Aufteilungsplan vor, deren Richtigkeit wird in diesem Gutachten unterstellt.

Anmerkung zur Vermietungssituation:

Dem Sachverständigen liegen keine gesicherten Informationen zur Vermietungssituation vor. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sei die Wohnung seit Oktober 2024 leerstehend. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Wohnung unvermietet ist.

Anmerkung zur Innenbesichtigung:

Das Wertermittlungsobjekt (Wohnung und Abstellraum) konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Angaben zum Zustand des Wertermittlungsobjekts basieren auf die von außen durchgeführte Inaugenscheinnahme sowie auf den Planunterlagen und konkludenten Annahmen. Der tatsächliche Zustand der Innenräume kann davon abweichen.

2.4 Weitere Fragen

Mieter oder Pächter:	keine
Name des Verwalters:	dem Sachverständigen bekannt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	es besteht keine Wohnpreisbindung
Gewerbebetrieb:	nein
Maschinen, Betriebseinrichtungen, Zubehör:	nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung liegt vor
Energieausweis:	nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung
Verdacht auf Hausschwamm	nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung
Verdacht auf ökologische Altlasten:	nicht bekannt, da keine Innenbesichtigung

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfrei

Ort und Einwohnerzahl:	Neustadt an der Weinstraße, etwa 53.000 Einwohner.
Einzugsgebiet:	Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, etwa 26 km von dem Oberzentrum Ludwigshafen entfernt. Die Stadt bedeckt eine Fläche von etwa 117 km ² und gehört zu den zehn größten Städten von Rheinland-Pfalz.
	<u>Bundesautobahn:</u> Zwei Anschlüsse an die A 65
	<u>Bahnanschluss:</u> Hauptbahnhof mit Anschluss an die Bahnlinie Frankfurt – Saarbrücken sowie S-Bahn Anschluss Rhein-Neckar
	<u>Nächstgelegene Flughäfen:</u> Mannheim ca. 39 km Frankfurt ca. 109 km
	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz ca. 94 km

3.2 Kleinräumige Lage

Lage des Wertermittlungsobjekts:	Das Grundstück befindet sich in einer Durchgangsstraße, überwiegend mit Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 4,0 Kilometer.
Bauliche Nutzung in der näheren Umgebung:	Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist mit Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise bebaut.
Immissionen:	keine
Einkaufsmöglichkeiten:	Es besteht eine gute Versorgungslage für den Einkauf des täglichen Bedarfs.

3.3 Grundstückseigenschaften

3.3.1 Flurstück-Nr.: 5155/4 (Verkehrsfläche)

Gestalt:	Fläche: 338 m ²
	mittlere Breite ca. 6 m
	mittlere Tiefe ca. 23 m
	Länge an der Straßenfront Würzmühle ca. 34 m

	Eckgrundstück
Topographie:	eben
Einfriedung:	teilweise durch Zaun und Hecken
Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Aussage über die Eignung des Baugrundes zu Bauzwecken ist deshalb nicht möglich.
Altlasten:	Nach Auskunft der SGD-Süd besteht für das Flurstück kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen im Boden.
Einbindung in die Nachbarschaft:	Es besteht zu den angrenzenden Nachbargrundstücken keine Grenzbebauung.

3.3.2 Flurstück-Nr.: 5155/6 (Gebäude- u. Freifläche)

Gestalt:	Fläche: 2.001 m ² mittlere Breite ca. 78 m mittlere Tiefe ca. 25,5 m Länge an der Straßenfront Würzmühle ca. 78 m rechteckähnlich
Topographie:	eben
Einfriedung:	teilweise durch Zaun und Hecken
Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Aussage über die Eignung des Baugrundes zu Bauzwecken ist deshalb nicht möglich.
Altlasten:	Nach Auskunft der SGD-Süd besteht für das Flurstück kein Verdacht auf Schadstoffbelastungen im Boden.
Einbindung in die Nachbarschaft:	Es besteht zu dem angrenzenden Nachbargrundstück 5155/30 eine Grenzbebauung.

3.4 Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:	ausgebaute Straße, geteert mit einseitig gepflastertem Gehweg.
Vorhandene und gesicherte Erschließungen:	Das Grundstück ist mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. – Trinkwasser

- Strom
- Abwasser
- Telefonanschluss
- Gasanschluss

Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:

In Neustadt sind u.a.

- Kindergärten
- Grundschulen und weiterführende Schulen
- Sportanlagen
- Spielplätze
- Arztpraxen
- Apotheken

vorhanden.

3.5 Rechte und Belastungen

Grundbuch:

Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 02.12.2024 vor. Hiernach sind in der Abteilung II des Grundbuches für die Flurstücke 5155/4 und 5155/6 folgende bestehende Lasten und Beschränkungen eingetragen:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wassernutzungs-, Leitungs- und Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Neustadt Pl.-Nr. 5145, Blatt 4091, Bestandsverzeichnis Nr. 58. Gem. Bewilligung vom 21.12.1983 eingetragen am 10.01.1984, bei Bildung von Wohnungseigentum hierher am 21.11.2005. Rang vor Abt. III Nr. 1,2.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie möglicherweise Auswirkung auf den Kaufpreis, nicht aber auf den Verkehrswert nehmen.

Baulastenverzeichnis:

Nach Auskunft der Stadt Neustadt bestehen für die Flurstücke 5155/4 und 5155/6 keine eingetragenen Baulasten.

Denkmalschutzbuch:

Es sind keine Eintragungen vorhanden.

Nicht eingetragene Rechte und Belastungen: Sonstige, nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bodenordnungsverfahren: Im Grundbuch Abteilung II und im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes ist das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren eingebunden.

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

Flächennutzungsplan: Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (Flurstück-Nr. 5155/6) sowie als Grünfläche (Flurstück-Nr. 5155/4) ausgewiesen.

Bebauungsplan: Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks besteht nach Auskunft der Baubehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die rechtliche Bewertung von Bauvorhaben bestimmt sich nach § 34 BauGB.

Anmerkung: Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde auf Basis der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Es wurde nicht abschließend überprüft, ob eine Baugenehmigung für das Bewertungsobjekt vorliegt und die Ausführung mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der einzuhaltenden Bauleitplanung übereinstimmt.

Entwicklungszustand: Die Qualität des Grundstücks wird vom Sachverständigen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten als baureifes Land bewertet.

Erschließungszustand: Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, die Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben für die bestehenden Erschließungsanlagen sind nach BauGB und KGA zum Wertermittlungsstichtag abgegolten. Das Grundstück wird demgemäß vom Sachverständigen als beitrags- und abgabefreies (baf.), baureifes Land eingestuft.

Wohnlagenqualität Die Qualität der Wohnlage wird aufgrund der Gebietsbebauung, Nutzung und Immissionslage als gute Wohnlage bewertet.

3.7 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit drei zu Wohnzwecken genutzten, zweigeschossigen Gebäuden mit insgesamt 14 Eigentumswohnungen sowie mit dem jeweiligen Wohnungseigentum zugeteilten Abstellräumen, die sich im rückwärtigen Hof errichteten Schuppen befinden, bebaut.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Basis für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Verlauf der durchgeführten Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauunterlagen.

Die baulichen Anlagen werden lediglich in dem Umfang beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten zur sachverständigen Wertermittlung notwendig ist. Aussagen, die über nicht einsehbare Bauteile gemacht werden, basieren auf den Angaben der verfügbaren Bauunterlagen, den erlangten Informationen während des Ortstermins oder auf konkludenten Annahmen, aufgrund der im Baujahr üblichen Bauausführung. Es wird daher darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu der Gebäudebeschreibung ohne jegliche Gewähr gemacht werden. Baumängel und Bauschäden wurden im Rahmen einer zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme ermittelt. Nicht zugängliche bzw. versteckte Baumängel und Bauschäden sind in diesem Verkehrswertgutachten unberücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen, wie u.a. die Trinkwasserinstallation, elektrische Installationen und Anlagen und die Heizungsanlage, wurde nicht geprüft. Vielmehr wird sie in diesem Gutachten unterstellt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlinge wie beispielsweise Pilze und Tiere, als auch auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.

Die vorliegende Wertermittlung berücksichtigt lediglich Kosten für Arbeiten, die das zu bewertende Objekt für die gewählte Restnutzungsdauer verwendbar macht. Modernisierungsmaßnahmen zum Zwecke einer verlängerten Restnutzungsdauer werden nicht zu Grunde gelegt. Die in die Wertermittlung einfließenden Kosten für Instandsetzungsmaßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, als dass sie im vorherrschenden Immobilienmarkt Beachtung finden.

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der Zeitpunkt der Maßnahmen werden im Gutachten nicht dargestellt, vielmehr wird der am Wertermittlungstichtag vorhandene Gebäudezustand beschrieben. Die Beschreibung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt lediglich nachrichtlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Aussagen über Baumängel und Bauschäden und deren wertmäßige Einordnung, basieren auf überschlägigen Berechnungen sowie Schätzungen und stellen lediglich einen vermuteten Anhaltspunkt für deren Behebung dar. Genaue Angaben zu deren Behebung können nur durch eine Angebotseinholung gemacht werden.

Für potentielle Erwerber sind bestehende Nachrüstpflichten zu berücksichtigen sowie gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung. Sofern die dafür notwendigen Aufwände in diesem Gutachten nicht explizit genannt werden, sind sie in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.2 Gemeinschaftseigentum Wohnhaus

4.2.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	zwei- geschossiges, nicht unterkellertes Wohnhaus mit 4 Wohneinheiten
Baujahr:	um 1900
Modernisierungen:	von außen erkennbar: - Fenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung
Energieeffizienz:	Es liegt Energieausweis vom 08.12.2020 vor. Der Endenergieverbrauch wird mit 144 kWh/(m ² a) ausgewiesen.

4.2.2 Nutzungseinheiten (Eingang 7B)

Erdgeschoss:

Eingang mit Treppenhaus und Wohnung Nr. 11 und Wohnung Nr. 12 zugeordneten Räumen

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 13 und Wohnung Nr. 14

Im Gebäude Würzmühle 7B bestehen 4 Wohnungseigentume

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	Streifenfundamente
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschosdecken:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Treppen:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung
Dach:	Satteldach mit Tondachziegel eingedeckt

4.2.4 Technische Gebäudeausrüstung

Wasserversorgung:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Mischsystem
Heizung:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Gemäß vorliegendem Energieausweis ist der Hauptenergieträger Erdgas
Lüftung:	Es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden. Gemäß vorliegendem Energieausweis: Fensterlüftung
elektrische Ausstattung:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden

4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand

besondere Bauteile:	<ul style="list-style-type: none"> - hofseitige Eingangstreppe mit drei Stufen - straßenseitige Eingangstreppe mit vier Stufen
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Bauschäden und Baumängel:	<p>von außen erkennbare Schäden und Mängel</p> <ul style="list-style-type: none"> - defekte Dachrinnen und Fallrohre - defekte Kaminköpfe der über Dach geführten Kamine - großflächig abgeplatzter Außenputz
Wirtschaftliche Wertminderung:	keine
Allgemeinzustand:	der bauliche Zustand ist weitgehend dem Gebäudealter entsprechend, mit erkennbarem Unterhaltsstau

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Weg- und Hofbefestigung

4.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Sondernutzungsrecht für Stellplatz Nr. 11.

4.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Stellplätze

4.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude: Schuppen mit dem der Wohnung Nr. 11 zugeordnetem Abstellraum Nr. 23

Nutzfläche: Der Abstellraum Nr. 23 hat gem. den Planzeichnungen eine Nutzfläche von 12,63 m².

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet sowie an dem Abstellraum Nr. 23 des im rückwärtigen Hof gelegenen Schuppen.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt 38,37 m² und wurde nach den Plänen der Teilungserklärung berechnet. Die Berechnungen weichen teilweise von den Vorschriften der WoFIV, DIN 283, II BV ab. Sie ist deshalb lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Ein örtliches Aufmaß erfolgte nicht, da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde.

Raumaufteilung Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnen / Schlafen 19,19 m²
- Küche 14,39 m²
- Bad 4,79 m²

Außerhalb der Wohnung, mit dem Zugang über das Treppenhaus, befindet sich ein dem Sondereigentum zugeordneter Abstellraum mit 1,38 m² Nutzfläche.

Besonnung/ Belichtung nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Innenwände:	<u>Wohnen / Schlafen</u> nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
	<u>Bad</u> nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
	<u>Küche</u> nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Fußböden:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Decken:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
	<u>Zimmertüren:</u> nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung, Klappläden Fensterbänke außen aus Stein, Fensterbänke innen nicht bekannt
Sanitärausstattung:	<u>Bad</u> nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
besondere Bauteile:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
Baumängel, Bauschäden:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden

wirtschaftliche Wertminderung:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden
allgemeiner Zustand des Sondereigentums:	nicht bekannt, es konnte keine Innenbesichtigung vorgenommen werden

4.5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Es besteht ein Sondernutzungsrecht an PKW-Stellplatz Nr. 11
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Abweichend Regelung:	keine
Instandhaltungsrücklage:	Gemäß Angabe des Verwalters ist eine Instandhaltungsrücklage für die Liegenschaft i.H.v. 68.426,34 EUR vorhanden. Die anteilige Instandhaltungsrücklage für die Wohnung Nr. 11 ist nicht bekannt.

4.5.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Von außen sind Bauschäden und ein Instandhaltungsstau erkennbar.

5 Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definitionen und Begründung

Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der **Verkehrswert (Marktwert)** durch den Preis bestimmt, der

- zum Wertermittlungstichtag,
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- nach den rechtlichen Gegebenheiten,
- den tatsächlichen Eigenschaften,
- nach der sonstigen Beschaffenheit,

- und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung,
 - ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse,
- zu erzielen wäre.

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Dabei ist das Verfahren bevorzugt anzuwenden, das nach der Art des Bewertungsobjekts und unter der Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten, am geeignetsten ist.

Das **Vergleichsverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) hat den ersten Vorrang in der Verkehrswertermittlung. Es ist dann zu wählen, wenn eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Es basiert auf Kaufpreisen, die die komplexen Bedingungen des Grundstücksmarkts enthalten und ist damit das Bewertungsverfahren, das dem Grundstücksmarkt am nächsten ist. Eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen ist dann vorhanden, wenn das Ergebnis eine statistische Stabilität aufweist.

Ist bei der Errichtung oder dem Kauf einer Immobilie der Ertrag vordergründig, so ist das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) für die Berechnung des Verkehrswertes heranzuziehen. Es ist dann zu wählen, wenn die Verzinsung, des in das Objekt investierten Kapitals vorrangig ist.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) ist regelmäßig dann zu wählen, wenn der Verkehrswert von Grundstücken durch die Ersatzbeschaffungskosten des aufstehenden Gebäudes preisbestimmenden Einfluss nimmt und die Nutzung des Grundstücks nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn das Gebäude selbstgenutzt wird (Ein- und Zweifamilienhäuser oder bei öffentlichen Gebäuden).

In dem **vorliegenden Fall** handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um Wohnungseigentum. Wohnungs- oder Teileigentum kann unter Anwendung des Vergleichsverfahrens bewertet werden, sofern eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Zweitverkäufe von vergleichbaren Objekten zur Verfügung stehen. Für diesen konkreten Bewertungsfall ergibt die Kaufpreisauswertung eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisen. Demgemäß ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Umstände des Einzelfalls der Verkehrswert **vorrangig** mit dem **Vergleichsverfahren** zu ermitteln.

Zur nachhaltigen Beurteilung des Verkehrswertes wird zusätzlich als **stützendes Verfahren**, eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt, da sowohl die ortsübliche Miete als auch der objektspezifische Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Verfahren

Die Ermittlung des Bodenwertes ist durch ein eigenständiges Verfahren, vorrangig im **Vergleichsverfahren** (§ 40 Abs.1 ImmoWertV) durchzuführen. Die Berechnung erfolgt ohne die Berücksichtigung von Werten der baulichen Anlagen, sonstigen Anlagen oder vom Ertragswert. Sind geeignete **Bodenrichtwerte** (§ 40 Abs.2 ImmoWertV) verfügbar, können

diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert stellt einen durchschnittlichen Lagewert des Bodens, in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand dar. Er bezieht sich auf eine Mehrheit von Grundstücken in einem abgegrenzten Gebiet (Richtwertzone), für die im Wesentlichen Art und Maß der Nutzung und sonstige wertrelevante Merkmale übereinstimmen.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt ein Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurden nach einer Überprüfung als geeignet bewertet und dienen in dem vorliegenden Gutachten als Basis der Bodenwertermittlung. Eventuelle Unterschiede der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Richtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden durch sachgerechte Anpassung des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwerte und Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden für die maßgebenden Bodenrichtwertzonen folgende Daten übermittelt:

Bodenrichtwertzone:	0050
Wertermittlungstichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	W (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksfläche:	300 m ²
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Geschossigkeit:	II
Bodenrichtwert:	320 €/m ²

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks Flurstück Nr. 5155/6

Wertermittlungstichtag:	22.04.2025
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	W (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksfläche:	2001 m ²
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Geschossigkeit:	II

Bodenwertermittlung Flurstück-Nr. 5155/6

A) Bodenrichtwert auf Abgabefreiheit umrechnen				Anmerkung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes: bf		=	320,00 €/m ²	
abgabenrechtlich freier Bodenrichtwert		=	320,00 €/m ²	
B) Bodenrichtwert auf den Wertermittlungstichtag anpassen				
	Bodenrichtwert Grundstück	Bewertungsgrundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2024	22.04.2025	x 1,07	A1
C) Anpassung auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale				
abgabenfreier, lageangepasster BRW am Wertermittlungstichtag		=	342,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	2.001	x 1,00	
Entwicklungsstufe	B	B	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	x 1,00	
Bauweise	o	o	x 1,00	
Geschossigkeit	II	II	x 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	342,40 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Wertobjekt ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	342,40 €/m ²	
D) Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabenfreier relativer Bodenwert gerundet		=	342,00 €/m ²	
Fläche (m ²)		x	2001	
Abgabefreier Bodenwert		=	684.342,00 €	
			<u>rd. 684.000,00 €</u>	

Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1

Die Wertentwicklung vom Stichtag des Bodenwerts auf den Bewertungstichtag ist abgeleitet aus der Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland.

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks Flurstück Nr. 5155/4

Wertermittlungsstichtag: 22.04.2025
 Entwicklungszustand: Grünfläche / Verkehrsfläche
 Abgabenrechtlicher Zustand: bf (beitragsfrei)
 Grundstücksfläche: 338 m²

Bodenwertermittlung Flurstück-Nr. 5155/4

E) Bodenrichtwert auf Abgabefreiheit umrechnen				Anmerkung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes: bf		=	320,00 €/m ²	
abgabenrechtlich freier Bodenrichtwert		=	320,00 €/m ²	
F) Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag anpassen				
	Bodenrichtwert Grundstück	Bewertungsgrundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2024	22.04.2025	x 1,07	A1
G) Anpassung auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale				
abgabefreier, lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag		=	342,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	338	x 1,00	
Entwicklungsstufe	B	GR	x 0,35	A2
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	119,84 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Wertobjekt ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	119,84 €/m ²	
H) Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert gerundet		=	120 €/m ²	
Fläche (m ²)		x	338	
Abgabefreier Bodenwert		=	40.560 €	
			<u>rd. 41.000 €</u>	

Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1

Die Wertentwicklung vom Stichtag des Bodenwerts auf den Bewertungsstichtag ist abgeleitet aus der Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland.

5.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Berechnung des anteiligen Bodenwerts	
Bodenwert Flurstück-Nr. 5155/6	684.000,00 €
Bodenwert Flurstück-Nr. 5155/4	+ 41.000,00 €
Gesamtbodenwert	= 725.000,00 €
Miteigentumsanteil	x 3.750 / 100.000
anteiliger Bodenwert	= 27.187,50 € rd. 27.000,00 €

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts durch das Vergleichswertverfahren sind die §§ 24 - 26 der ImmoWertV.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Sind für das Gebiet in dem das Grundstück gelegen ist nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichspreise aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors. Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

5.4.2 Erläuterung der Begriffe des Vergleichswertverfahrens

Vergleichsfaktor

Ein Richtwert für Wohnungs- und Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen für Wohnungs- und Teileigentume abgeleiteter Kaufpreis pro

m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Ein Vergleichsfaktor kann gem. § 24 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Bestimmung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden.

Mehrere Vergleiche

Für die Bestimmung des Vergleichswerts können neben Vergleichsfaktoren auch Vergleichskaufpreise (§ 25 ImmoWertV) für Wohnungs- und Teileigentum verwendet werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis an die allgemeinen Wertverhältnisse und wertbestimmenden Merkmale angepasst. Der sich aus den angepassten Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsfaktoren ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf Grundlage eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu/Abschläge

Zu- und Abschläge werden insbesondere bei einer abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte angewendet.

Marktanpassung

Bei vorliegenden Marktveränderungen, die in den Bewertungsansätzen bisher noch nicht berücksichtigt sind, sind diese durch eine sachgerechte Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV einzubeziehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die in der Wertermittlung noch nicht berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden nun berücksichtigt.

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage von mehreren Vergleichen

Im Folgenden wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichskaufpreise (Auszug aus der Kaufpreissammlung vom 22.04.2025 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz) ermittelt.

A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€] A1	-----	135.500,00	144.500,00	135.000,00	109.500,00
Wohnfläche [m ²]	39,75	50	55	50	40
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.710,00	2.627,27	2.700,00	2.737,50
B) Anpassung an den Wertermittlungstichtag					
Stichtag	22.04.2025	24.03.2021	23.03.2021	08.03.2021	28.04.2021
zeitliche Anpassung A2		1,060	1,060	1,060	1,030
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.872,60	2.784,91	2.862,00	2.819,63
C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale					
Wohnfläche [m ²]	39,75	50	55	50	40
Faktor A3		1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	EG	EG	1. OG	EG	EG
Faktor A4		1,00	0,98	1,00	1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Faktor A5		1,07	1,07	1,07	1,07
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m ²]		3073,68	2920,26	3062,34	3017,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m ²]		3073,68	2920,26	3062,34	3017,00

A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€] A1	---	146.500,00	127.500,00	120.000,00	109.999,00
Wohnfläche [m ²]	39,75	55	45	52	53
rel. Vergleichswert [€/m ²]	---	2.663,64	2.833,33	2.307,69	2.075,45
B) Anpassung an den Wertermittlungstichtag					
Stichtag	22.04.2025	25.03.2021	07.05.2021	24.01.2023	27.01.2023
zeitliche Anpassung A 2		1,060	1,030	0,970	0,970
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.823,45	2.918,33	2.238,46	2.013,19
C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale					
Wohnfläche [m ²]	39,75	55	45	52	53
Faktor A3		1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	EG	1. OG	1. OG	3. OG	1. OG
Faktor A4		0,98	0,98	0,97	0,98
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Faktor A5		1,07	1,07	1,00	1,07
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m ²]		2960,67	3060,16	2171,31	2111,03
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m ²]		2960,67	3060,16	2171,31	2111,03

A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung			
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise	
		9	10
Vergleichswert [€] A1	----	124.999,00	97.500,00
Wohnfläche [m ²]	39,75	53	47
rel. Vergleichswert [€/m ²]	----	2.358,47	2.074,47
B) Anpassung an den Wertermittlungsstichtag			
Stichtag	22.04.2025	08.09.2023	10.11.2023
zeitliche Anpassung A 2		0,990	1,010
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.334,89	2.095,21
C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale			
Wohnfläche [m ²]	39,75	53	47
Faktor A3		1,00	1,00
Geschosslage	EG	2. OG	3. OG
Faktor A 4		0,98	0,97
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor A5		1,00	1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m ²]		2288,19	2032,36
Gewicht		1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m ²]		2288,19	2032,36

5.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

A1

Vergleichswert aus der Kaufpreisliste des Gutachterausschusses.

A2

Anpassung an die allgemeine Wertentwicklung. Grundlage ist die aktualisierte Preisindexreihe für Wohnimmobilien des Statistischen Bundesamt für Bestandsimmobilien.

A3

Anpassung an die Wohnfläche durch die Berücksichtigung des Marktverhaltens.

A4

Die Geschosslage der Wohnung wirkt sich regelmäßig auf den Kaufpreis aus. Örtliche Anpassungskoeffizienten liegen nicht vor. Es wurden Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

A5

Der Käuferkreis für vermietete Wohnungen am Grundstücksmarkt ist regelmäßig kleiner als der von nicht vermieteten Wohnungen. Dies wirkt sich auf die Preisentwicklung aus. Es wurden Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

Ausschluss von nicht bekannten Besonderheiten

Es wird das arithmetische Mittel aus den summierten, angepassten Vergleichspreisen gebildet. Zum Ausschluss von nicht ersichtlichen Besonderheiten werden die Ausschlussgrenzen auf $\pm 20,00\%$ festgelegt. Die Ausschlussgrenzen liegen somit bei 2.135,76 €/m² - 3.203,64 €/m².

Zwei angepasste Vergleichswerte liegen außerhalb der Ausschlussgrenzen und werden aus der gewichteten Mittelwertbildung ausgeschlossen.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte ohne Ausreißer	22.553,61	€/m ²
Summe der Gewichte ohne Ausreißer	:	8
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	=	2.819,20 €/m ²
	rd.	2.819,00 €/m ²

5.4.5 Vergleichswert

Berechnung des Vergleichswerts		
vorläufiger gemittelter Vergleichswert	=	2.819,00 €/m ²
relative Zu- oder Abschläge	+ -	€/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	=	2.819,00 €/m ²
Wohnfläche	x	38,37 m ²
vorläufiger Vergleichswert	=	108.165,03 €
absolute Zu- oder Abschläge	+ -	8.736,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	=	116.901,03 €
Marktanpassung	x	1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	=	116.901,03 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	25.000,00 €
Vergleichswert	=	91.901,03 €
	rd.	92.000,00 €

Anmerkung zum Vergleichswert

Zu- und Abschläge

Der Wohnung Nr. 11 ist ein Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 gekennzeichneten Stellplatz zugeordnet. Sondernutzungsrechte an Stellplatzflächen werden in der Praxis durch die Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgeltes ermittelt.

Stellplatz Monatsmiete:	25,00 EUR
Jährlicher Reinertrag: 20,- EUR x 12 Monate:	240,00 EUR
Restnutzungsdauer:	38 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	0,22 %
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:	36,40
Wert des Stellplatzrechts: 300,- EUR x 30,77 =	8.736 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Unterhaltungsbesonderheiten		10.000,00 €
unter 4.2.5 genannte Bauschäden sowie Instandhaltungsstau	10.000,00 €	
sonstige Rechte und Belastungen		- €
keine	- €	
weitere Besonderheiten		15.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	15.000,00 €	
Summe		25.000,00 €

Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Abstellraums nicht möglich war, erfolgt die Wertermittlung ausschließlich auf Basis der äußeren Begutachtung, der dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen sowie allgemeiner Erfahrungswerte. Um potenziellen, nicht sichtbaren Mängeln oder einem abweichenden Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjektes Rechnung zu tragen, wurde auf den ermittelten, vorläufigen Wert ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Dieser Abschlag berücksichtigt das anhaftende Risiko, das sich aus der fehlenden Kenntnis des tatsächlichen Innenzustands ergibt.

5.5 Ertragswertverfahren

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts durch das Ertragswertverfahren sind die §§ 27- 34 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Berechnung des Ertragswerts fußt auf den marktüblichen, nachhaltig erzielbaren, jährlichen Erträgen. Die Gesamtheit aller Erträge bezeichnet man als Rohertrag. Als Grundlage für den Ertragswert ist jedoch der Reinertrag erforderlich. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Summe aus den Bewirtschaftungskosten und Erhaltungsaufwendungen des Eigentümers.

Im Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass der Reinertrag, die für den Grundstückseigentümer erzielte Verzinsung des Grundstückswerts darstellt. Für ein bebautes Grundstück hat dies zur Folge, dass somit ein Zinsanteil auf die, auf dem Grundstück errichteten baulichen und sonstigen Anlagen entfällt und ein weiterer Teil auf den Grund und Boden. Während die wirtschaftliche Nutzbarkeit einer baulichen Anlage einer zeitlichen Begrenztheit unterliegt, die durch die Restnutzungsdauer ausgedrückt wird, ist der Grund und Boden einer Liegenschaft unvergänglich. Der Bodenwert eines Grundstücks wird separat, vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten gemäß § 14 ImmoWertV bestimmt. Im Verfahrensgang wird dabei so vorgegangen, als sei das Grundstück unbebaut.

Der Anteil des Reinertrags der auf den Wert des Bodens entfällt, wird errechnet, in dem der Bodenwert mit dem Liegenschaftszinssatz multipliziert wird. Die Verzinsung der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt sich aus der Differenz aus der Gesamtverzinsung abzüglich der Verzinsung des Bodenwerts.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch eine Zeitrentenbarwertberechnung der baulichen und sonstigen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Ertragswerts der baulichen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts. Zum Ertragswert gelangt man nach einer gegebenenfalls erforderlichen Marktanpassung und wenn die eventuell bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in dem vorgegangenen Rechenverfahren noch keinen Eingang gefunden haben, sachgerecht berücksichtigt werden

Die Formel des allgemeine Ertragswertverfahrens lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{p}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne eigenständig nutzbare Teilflächen

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag bestimmt sich aus dem jährlichen Rohertrag vermindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Weichen die tatsächlichen Erträge von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (auch vorübergehend leerstehende und eigengenutzte Räume sowie für solche, die aus persönlichen Gründen billiger vermietet werden), dann ist der Ertragswert zunächst auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die vom Vermieter zu tragen sind und zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie fortwährend notwendig sind. Sie werden auf Grundlage von Marktanalysen von vergleichbaren Grundstücken ermittelt. Sie beinhalten

lediglich die nicht umlagefähigen Kosten für die Verwaltung, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vor, werden durch den Sachverständigen auf Grundlage des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Angaben des Eigentümers, die dafür anfallenden Bewirtschaftungskosten pauschal festgesetzt

Vorläufiger Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt sich der vorläufige Ertragswert aus der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der durch Verminderung um den Bodenverzinsungsbetrags ermittelt wurde und dem Bodenwert.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz stellt ein Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren dar. Er ist eine Rechengröße, die auf der Basis geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge als Durchschnittswert abgeleitet wird. Durch die marktkonforme Ableitung wird sichergestellt, dass durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren, ein dem Markt entsprechendes Ergebnis resultiert.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der nach § 21 Abs.2 bestimmte Liegenschaftszinssatz wird auf seine Eignung überprüft und bei gegebenenfalls bestehenden Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierzu werden auf Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen zurückgegriffen. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie das Schrifttum beachtet.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die üblicherweise wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes, unter Berücksichtigung der Gebäudeart und die von der tatsächlichen Nutzbarkeit abweichen kann.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Anzahl der Jahre, die die baulichen und sonstigen Anlagen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, wird als Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet. Maßgeblich dafür ist demzufolge der wirtschaftliche und technische Zustand und nicht vordergründig das tatsächliche Gebäudealter, da Instandsetzungen und Modernisierungen einerseits verlängernd und andererseits unterlassene Instandsetzungen verkürzend auf die Restnutzungsdauer Einfluss nehmen können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende Eigenschaften des zu bewertenden Objekts. Unter den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden insbesondere

- sonstige wertbeeinflussende Umstände

- Baumängel und Bauschäden
 - Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und alsbald freigelegt werden
 - Bodenschätze
 - Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen
- subsummiert.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

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

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

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- beschreibung	Mieteinheit	Fläche [m ²]	Anzahl [Stk.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m ²] bzw. [€/Stk.]	monatlich [€]	jährlich [€]
Wohnhaus	Wohnung Nr. 11 mit Abstellraum Nr. 23	38,37	1	6,95	266,67	3.200,06
Summe		38,37			266,67	3.200,06

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	3.200,06 €
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters):	32,19 %
von der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	- 1.030,18 €
jährlicher Reinertrag	= 2.169,88 €
Reinertragsanteil des Bodens	
0,22 % vom Bodenwert (27.000,00 €)	- 59,40 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.110,48 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)	
bei $p = 0,22 \%$ Liegenschaftszinssatz	
und $n = 38$ Jahre Restnutzungsdauer	x 36,40
vorl. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	76.821,36 €
Bodenwert (gem. Bodenwertermittlung)	+ 27.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 103.821,36 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 8.736,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 112.557,36 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 25.000,00 €
Ertragswert	= 87.557,36 €
	rd. 88.000,00 €

5.5.2 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren**Rohertrag**

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblichen, jährlich erzielbaren Nettokaltmiete. Die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete wurde aufgrund der vorherrschenden, spezifischen Eigenschaften auf das Wertermittlungsobjekt angepasst.

Bewirtschaftungskosten

Es werden die modellkonformen Bewirtschaftungskosten der Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen.

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3, ImmoWertV	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF x Jahr]	Kostenanteil insgesamt [€/ Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	13,41	11,18 €	429,00 €
Instandhaltung Wohnung	16,79	14,00 €	537,18 €
Mietausfallwagnis	2,00	1,67 €	64,00 €
Summe	32,19	26,85 €	1.030,18 €

Restnutzungsdauer

Wohngebäude wie das Bewertungsobjekt haben üblicherweise eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Gemäß vorliegenden Unterlagen, ist das Gebäude zum Bewertungsstichtag 125 Jahre alt. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** durch den Sachverständigen auf **38 Jahre** bestimmt.

Zu- und Abschläge

Der Wohnung Nr. 11 ist ein Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 gekennzeichneten Stellplatz zugeordnet. Sondernutzungsrechte an Stellplatzflächen werden in der Praxis durch die Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgeltes ermittelt. (Berechnung s. Vergleichswertermittlung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Wohnhaus

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Unterhaltungsbesonderheiten		10.000,00 €
unter 4.2.5 genannte Bauschäden sowie Instandhaltungsstau	10.000,00 €	
sonstige Rechte und Belastungen		- €
keine	- €	
weitere Besonderheiten		15.000,00 €
Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	15.000,00 €	
Summe		25.000,00 €

Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung

Da dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung der Wohnung und des Abstellraums nicht möglich war, erfolgt die Wertermittlung ausschließlich auf Basis der äußeren Begutachtung, der dem Sachverständigen vorliegenden Unterlagen sowie allgemeiner Erfahrungswerte. Um potenziellen, nicht sichtbaren Mängeln oder einem abweichenden Zustand im Inneren des Wertermittlungsobjektes Rechnung zu tragen, wurde auf den ermittelten, vorläufigen Wert ein Sicherheitsabschlag vorgenommen. Dieser Abschlag berücksichtigt das anhaftende Risiko, das sich aus der fehlenden Kenntnis des tatsächlichen Innenzustands ergibt.

6 Verkehrswert

Der Verkehrswerte von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen regelmäßig durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **92.000,00 Euro**, der **Ertragswert** mit rd. **88.000,00 Euro** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 3.750/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit drei Wohnhäusern bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Würzmühle 3, 5, 5A, 5B, 7, 7A, 7B, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des Hauses 7B, im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 und dem Abstellraum Nr. 23 bezeichnet, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 11 bezeichneten Stellplatz.

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt	14533	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Neustadt	-	5155/4, 5155/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.04.2025 mit rd.

92.000,00 Euro

in Worten: zweiundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, die vorliegende Wertermittlung parteilos verfasst zu haben und zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seine Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Böhl-Iggelheim, den 30.05.2025



Michael Hoffmann
M. Eng, Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH)



7 Wert der Lasten und Beschränkungen Grundbuch Abteilung II

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Wassernutzungs-, Leitungs- und Betretungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Neustadt Pl. Nr. 5145, Blatt 4091, Bestandsverzeichnis Nr. 58. Gemäß Bewilligung vom 21.12. 1983 eingetragen am 10.01.1984, bei Bildung von Wohnungseigentum hierher am 21.11.2005. Gleiche Eintragung in Blatt 14523 bis 14536. Rang vor Abt. III Nr. 1, 2.

Gemäß der in der Eintragungsbewilligung referenzierten Planzeichnung, verläuft die Wasserleitung durch das Flurstück 5155/4, welches derzeit als Verkehrsfläche und Grünfläche genutzt wird. Die in der Grunddienstbarkeit eingeräumten Rechte, schränken die gegenwärtige Nutzung nicht ein.

Der Wert der Lfd. Nr. 1 wird auf 0 EUR geschätzt.

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

8 Urheberschutz und Haftungsbegrenzung

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Diese Wertermittlung ist urheberrechtlich geschützt und lediglich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Form der Vervielfältigung oder der Verwertung durch Dritte, bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis.

Hinweise zur Haftung

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Alle weiteren Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Sachverständige nur wenn eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist. In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Für Schäden, die durch leichte Fahrlässigkeit durch einen Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreter oder durch einen Betriebsangehörigen verursacht wird, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen.

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

Eine über die zuvor aufgeführten Regelungen hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Gutachten dargestellten Karten und genutzten Daten urheberrechtlich geschützt sind. Diese dürfen weder aus dem Gutachten separiert beziehungsweise für eine anderen Verwendung herangezogen werden. Die Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

In der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung gültigen Fassung.

BauGB

Baugesetzbuch

BauNVO

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG

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

ImmoWertV

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

LBauO

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

WertR

Richtlinie für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sommer, Götz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage, Werner Verlag, Köln 2010

Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Losblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

Sprengnetter, Kierig, ImmoWertV Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8 Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Landesregierung Rheinland-Pfalz – Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Hrsg.), Koblenz 2023

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Landesregierung Rheinland-Pfalz – Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Hrsg.), Koblenz 2025

Schmitz, Krings, u.a., Baukosten 2014/15, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22 Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2015

Schmitz, Gerlach, Meisel, Baukosten 2010/11, Preiswerter Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, 18. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung mit Kommentar, 2. Auflage, Sprengnetter (Hrsg.), Sinzig 2007

10 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 10.1: Auszug aus der Katasterkarte
- Anlage 10.2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 10.3: Planzeichnungen
- Anlage 10.4: Wohn- und Nutzflächenberechnung
- Anlage 10.5: Fotoaufnahmen

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

10.1 Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



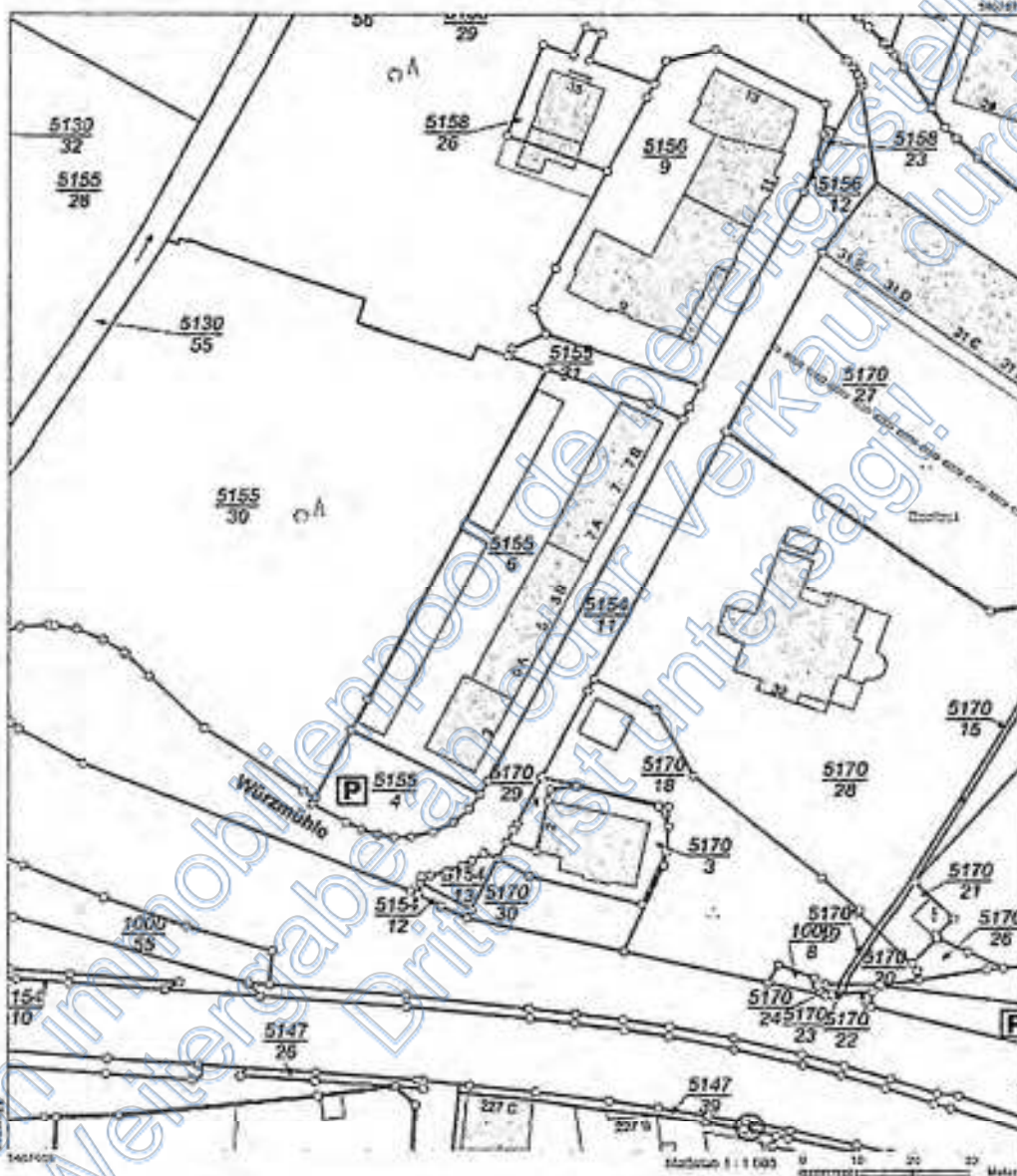
Rheinland-Pfalz
VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 20.01.2025

Flurstück: 5155/0
Gemarkung: Neustadt (4257)

Gemeinde: Neustadt an der
Weinstraße
Landkreis: Stadt Neustadt a. d. W.

Postfachstraße 4
76829 Landau in der Pfalz



Verfügbare für eigene Zwecke und zugleichen. Eine unrichtige oder irreführende Vornahme, Umwandlung oder Verfeinerung der Geobasisinformationen
bietet der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025 www.lvermgeo.rlp.de

Abbildung 1: Liegenschaftskarte.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann
Forststraße 143
67459 Böhl-IGgelheim

Seite 39 von 47

Tel.: +49 (0)6324 971851
Fax: +49(0)6324 8738807
E-Mail: team@immobiliengutachter-hoffmann.de
www.immobiliengutachter-hoffmann.de

10.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Hergestellt am 30.01.2025

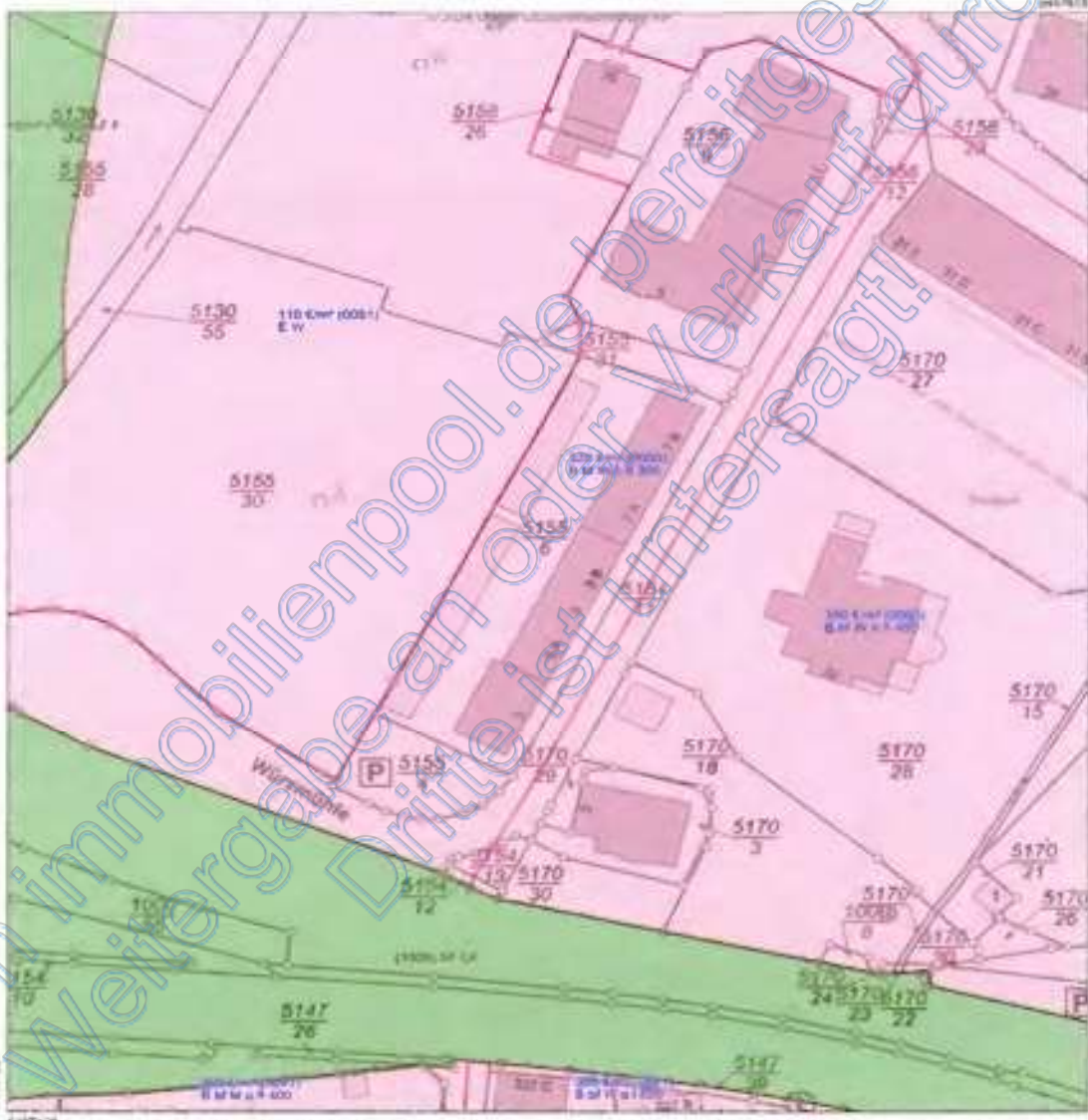
Flurstück: 51556
Gemarkung: Neustadt (4257)

Gemeinde: Landkreis:

Neustadt an der
Weinstraße
Stadt Neustadt a.d. W.

Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich Rheinland-Pfalz
Geschäftsstelle

Forststraße 143
67459 Landau an der Pfalz



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025 www.lvermgeo.rp.de

Abbildung 2: Bodenrichtwertkarte mit der Bodenrichtwertzone 0050.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann
Forststraße 143
67459 Böhl-IGgelheim

Tel.: +49 (0)6324 971851
Fax: +49(0)6324 8738807
E-Mail: team@immobiliengutachter-hoffmann.de
www.immobiliengutachter-hoffmann.de

10.3 Anlage 3: Planzeichnungen

Grundriss der Wohnung Nr. 11, Grundlage ist der Aufteilungsplan. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden.

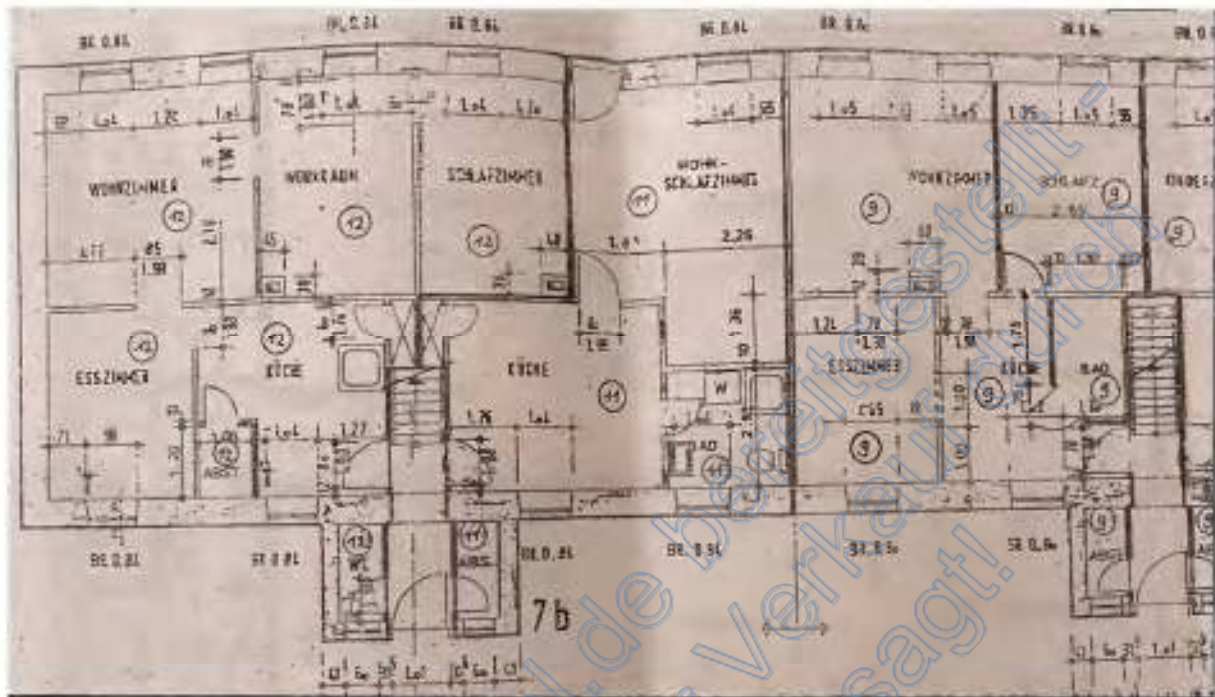


Abbildung 3: Hauseingang 7B hofseitig mit Grundriss der Erdgeschoss Wohnung 11.

Ansichten

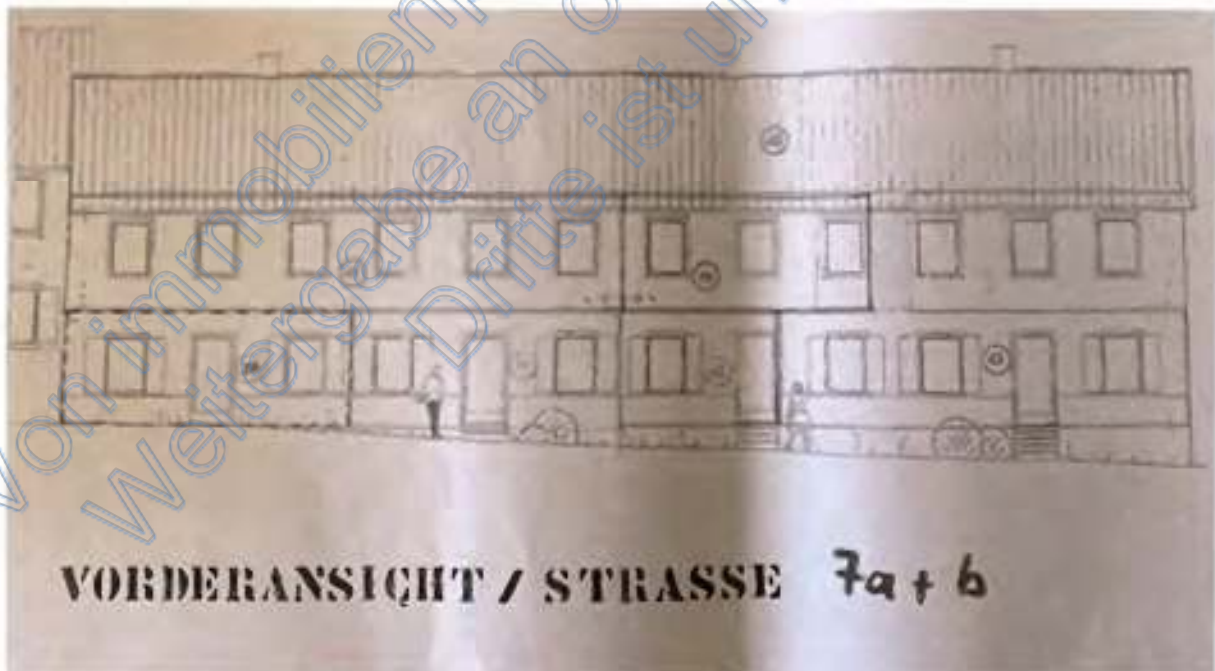


Abbildung 4: Straßenansicht des Mehrfamilienwohnhauses. Auf dieser Planzeichnung entspricht die Wohnung Nr. 12 dem Bewertungsobjekt mit der heutigen Wohnungsnummer 11.



Abbildung 5: Rückwärtige Ansicht Auf dieser Planzeichnung entspricht die Wohnung Nr. 12 dem Bewertungsobjekt mit der heutigen Wohnungsnummer 11.

Aufteilung der Stellplätze

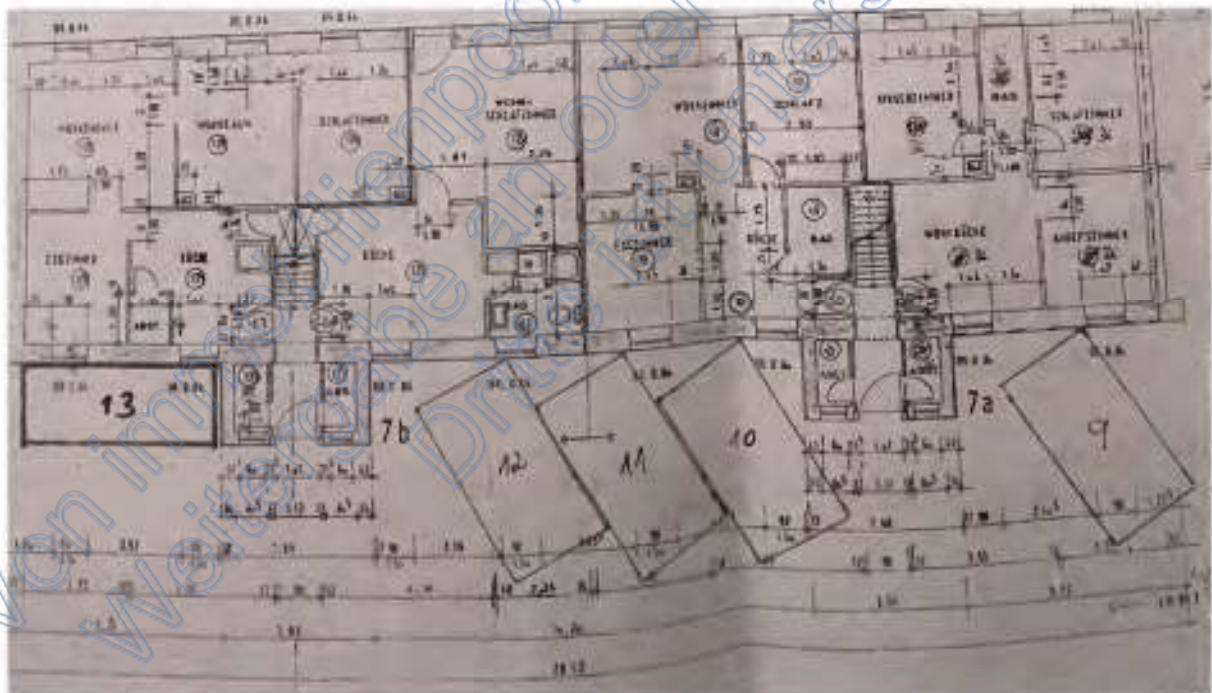


Abbildung 6: Übersicht und Lage der Stellplätze. Auf dieser Planzeichnung entspricht die Wohnung und Stellplatznummer Nr. 12 dem Bewertungsobjekt mit der heutigen Wohnungs- und Stellplatznummer 11.

Schuppen

Dem Sondereigentum Wohnung Nr. 11 ist der im Hof befindliche Schuppen mit der Nr. 23 zugeordnet.

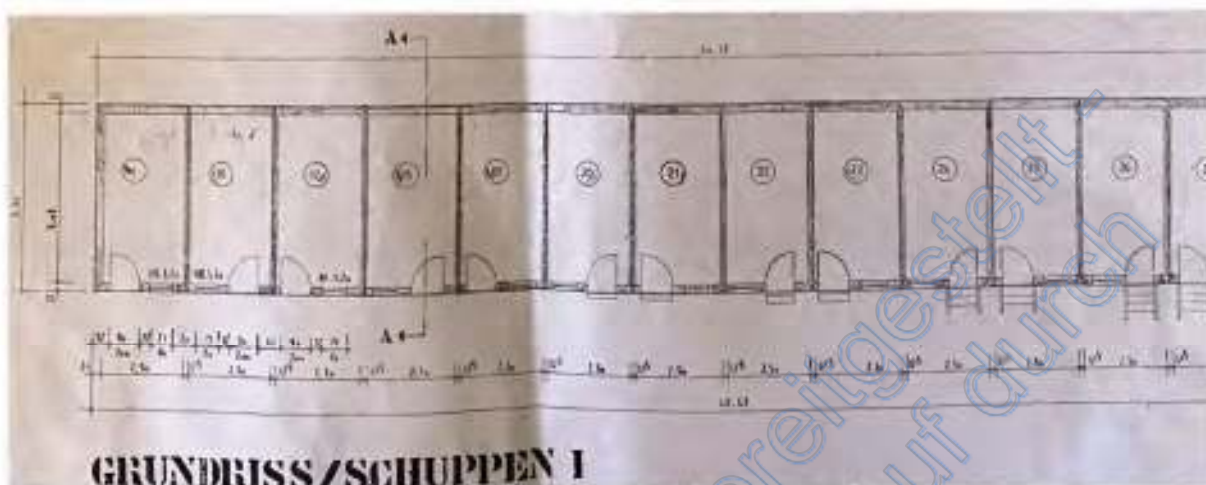


Abbildung 7: Dem Sondereigentum zugeordneter Schuppen Nr. 23.

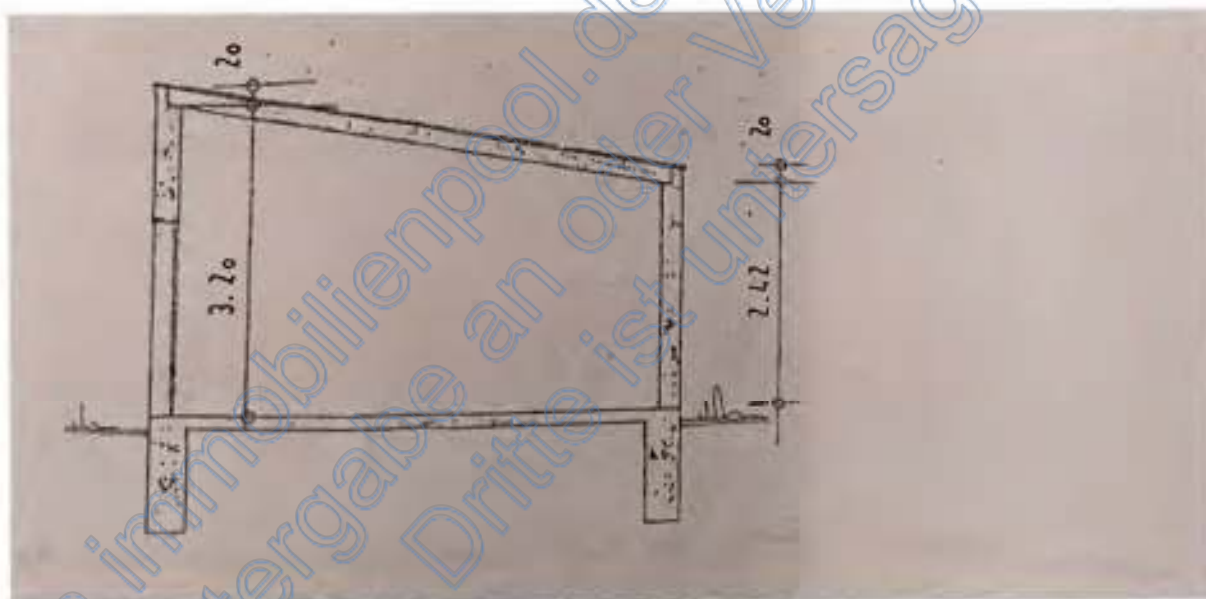


Abbildung 8: Schnitt des Schuppens.

Leitungsverlauf der Wasserleitung, gem. Eintragungsbewilligung, Grundbuch Blatt 14533, Abt. II, Nr. 1

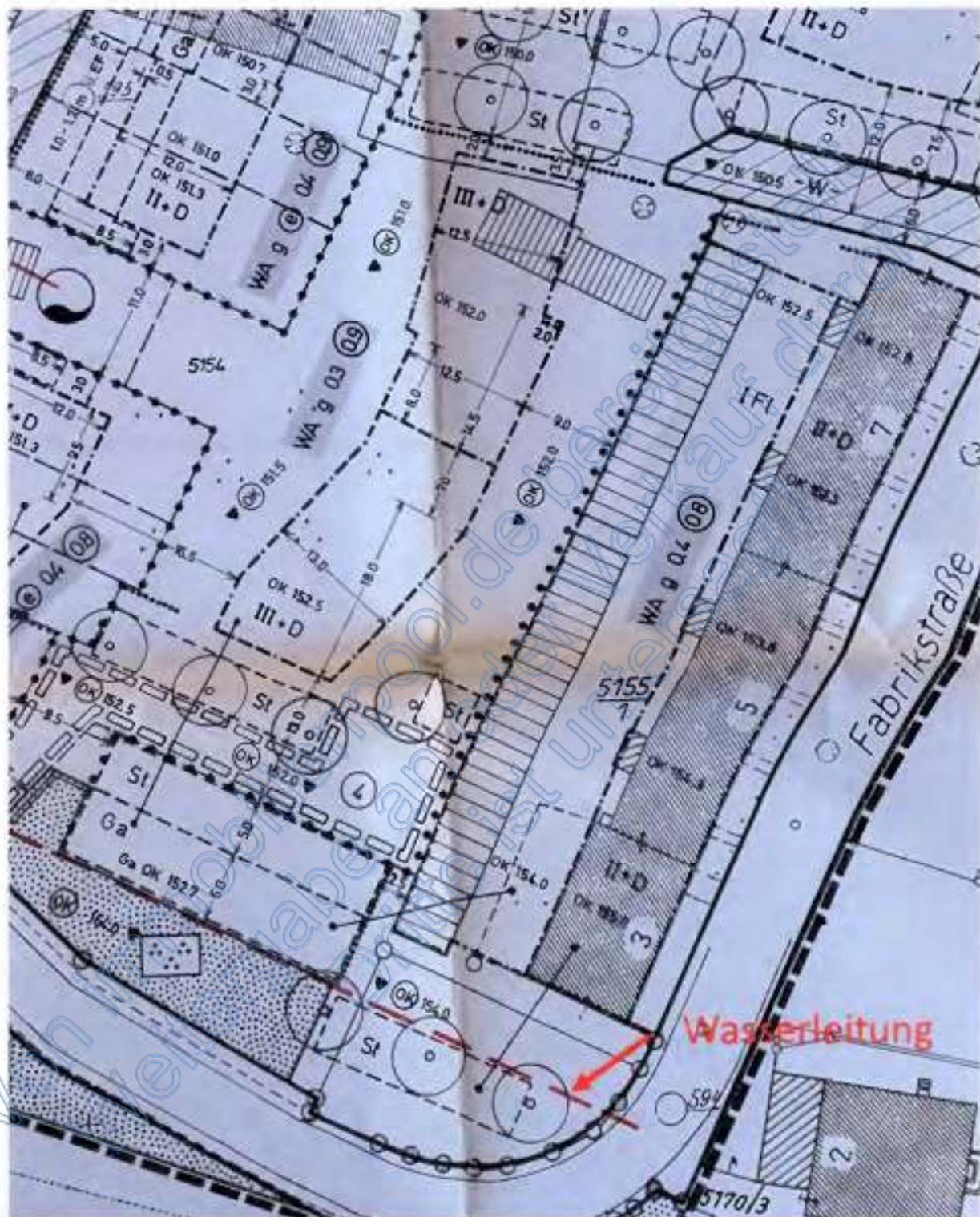


Abbildung 9: Planzeichnung zum Leitungsrecht. Betroffene Flurstücks-Nr. 5155/4.

10.4 Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnung**Wohnfläche**

Es liegt keine Wohnflächenberechnung vor. Ein örtliches Aufmaß konnte nicht durchgeführt werden. Die vorliegende Wohnflächenberechnung basiert auf den vorliegenden Planzeichnungen.

Küche	3,46 m x 4,16 m =	14,39 m ²
Bad	2,26 m x 2,12 m =	4,79 m ²
Schlafen / Wohnen	4,07 m x 3,96 m =	16,12 m ²
	1,36 m x 2,26 m =	3,07 m ²
Wohnfläche		38,37 m²

Nutzfläche**Abstellraum im Haus 7b**

Der Abstellraum liegt außerhalb der Wohnung, im Haus Nr. 7b. Der Zugang erfolgt gemäß den Planzeichnungen über das Treppenhaus. Die Fläche des Abstellraums ist somit nicht der Wohnfläche i. S. d. Wohnflächenverordnung zuzuordnen, vielmehr handelt es sich dabei um Nutzfläche.

Abstellraum	0,805 m x 1,72 m =	1,38 m ²
-------------	--------------------	---------------------

Abstellraum Nr. 23 des im Hof gelegenen Schuppen

Abstellraum	2,50 m x 5,05 m =	12,63 m ²
-------------	-------------------	----------------------

10.5 Anlage 5: Fotoaufnahmen



Abbildung 10: Hauseingang Hofseite.



Abbildung 11: Rückwärtiger Hof mit Schuppen.

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



Abbildung 12: Seitenansicht des Wohnhauses 7B.



Abbildung 13: Flurstück 5155/4, Teilweise als Hoffläche und als Grünfläche genutzt.

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

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