

Kein Original
Gutachten!

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

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

GUTACHTEN

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

Bewertungsobjekt:	Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend), mit einer Garage und Abstellraum im Kellergeschoss.
Zweck der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße:	Amtsgericht Rockenhausen, Grundbuch von Rockenhausen, lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil 465/10.000 an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, Blatt 3769, lfd. Nr. 2: Miteigentumsanteil 3/10.000 an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26, Blatt 3793, an Grundstück Gemarkung Rockenhausen, Flurstück 453/9, Gebäude- und Freifläche, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese, Größe: 2.227,00 m².
Derzeitige Eigentümer:	Anonymisiert
Auftraggeber:	Amtsgericht Rockenhausen
Aktenzeichen:	1 K 28/25
Wertermittlungstichtag:	28.07.2025



Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den im Grundbuch von Rockenhausen, eingetragenen Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum lfd. Nr. 1, 465/10.000 an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, Blatt 3769, lfd. Nr. 2, 3/10.000 an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26, Blatt 3793, an Grundstück Gemarkung Rockenhausen, Flurstück 453/9, Gebäude- und Freifläche, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese, Größe. 2.227,00 m², wurde zum Stichtag 28.07.2025 ermittelt in Höhe von

94.000,00 €

Raunheim am Main, den 25.08.2025

Ausfertigung Nr. 1 von 3:

Dieses Gutachten enthält 51 Seiten mit 12 Anlagen mit insgesamt 63 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse	5
2.	Allgemeine Angaben	6
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck.....	6
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	7
3.	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten Fehler! Textmarke nicht definiert.	
3.1	Tatsächliche Eigenschaften	11
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	11
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven.....	13
3.1.3	Infrastruktur - Zustand und Perspektiven.....	13
3.2	Gestalt und Form	17
3.3	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand	17
3.4	Rechtliche Gegebenheiten.....	18
3.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen.....	18
3.4.2	Grundbuch.....	18
3.4.3	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	20
3.4.3.1	Lasten und Beschränkungen	20
3.4.3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	20
3.4.3.3	Bauordnungsrechtliche Situation	21
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	22
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	22
4.1.1	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums Wohnhaus	23
4.1.1.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen, ...	23
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung.....	24
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	24
4.2	Außenanlagen	26
4.3	Beschreibung des Sondereigentums.....	26
4.3.1	Ermittlung der reellwertigen Miteigentumsanteile für das Wohnungseigentum	26
4.3.2	Besonderheiten für das Wohnungseigentum.....	27
4.3.3	Nutzungseinheit Wohnungseigentum	27
4.3.4	Art und Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	27
4.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Wohnungseigentums	27
4.3.6	Innenausbau.....	27
4.3.7	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung.....	29
4.3.8	Nutzungen/Mieten	29
4.3.9	Gebäudetechnik	29

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	30
5.1 Verwendete Unterlagen	30
5.2 Bebaute Fläche (BF) des Gemeinschaftseigentums	30
5.3 Grundflächenzahl (GRZ)	30
5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)	30
5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	30
5.6 Bruttogrundfläche (BGF) der zu bewertenden Eigentumswohnung	30
5.7 Wohnflächenberechnung	30
5.8 Nutzflächenberechnung	30
5.9 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für das Wohnungseigentum im Mehrfamilienwohnhaus	30
6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 28.07.2025	31
6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	31
6.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025	32
6.3 Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025	33
6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts(baureifes Land) Erläuterungen	33
6.3.2 Abweichungen vom Bodenrichtwert	34
6.3.3 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	35
6.3.4 Ermittlung des Gesamtbodenwerts	35
6.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	35
6.4 Ermittlung des Vergleichswertverfahrens	36
6.4.1 Erörterung des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV	36
6.4.2 Geeignete Kaufpreise	36
6.4.3 Ausschluß von Kaufpreisen mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	37
6.4.4 Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	37
6.4.5 Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen	37
6.4.6 Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten	37
6.4.7 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	37
6.4.8 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts	37
6.4.9 Ermittlung des Vergleichswerts	37
6.5 Eingangserörterung für die Vergleichswertermittlung	38
6.5.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und der Ermittlung des Vergleichswerts	38
6.5.2 Aufbau des Vergleichswertverfahrens	39
6.5.3 Vorläufiges Vergleichswertverfahren	39
6.5.4 Ermittlung des marktangepassten Vorläufiges Vergleichswertverfahren	40
6.6 Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung	44
6.6.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Ertragswerts	44
6.6.2 Aufbau des Ertragswertverfahrens	45
6.6.3 Vorläufiges Ertragswertverfahren	45

6.6.4	Ermittlung der marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens	49
6.7	Vergleichswert und Ertragswert.....	50
6.8	Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025.....	51
7.	Karten	52
7.1	Übersichtskarte	52
7.2	Regionalkarte	53
7.3	Liegenschaftskarte	54
7.4	Orthophoto / Luftbild	55
7.5	Photos Außenansicht	56
7.6	Photos Innenansicht.....	58
7.7	Planunterlage Wohnungseigentum Nr.: 2.....	61
7.8	Kellerabstellraum.....	62
7.9	Flächenberechnung Wohnung im Erdgeschoss rechts, Kellerabstellraum, Garage	63

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungstichtag	28.07.2025
Qualitätstichtag	28.07.2025
Ortstermin	28.07.2025
Objekt: Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Einzelgarage und einem Abstellraum im Kellergeschoss.	
Wohnfläche insgesamt:	66,24 m² Wfl.
ursprüngliches Baujahr:	1959
Fiktives Baujahr:	1970
modifiziertes Baujahr:	1970
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer:	55 Jahre
Vergleichswertverfahren:	
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:	
Marktangepasst nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV:	88.365,56 €
	+/- 0,00 €
Marktangepasster vorl. Vergleichswert:	88.365,56 €
Marktangepasst nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
- Garage:	+ 5.606,97 €
Vergleichswert:	93.972,53 €
	rd. 94.000,00 €
Ertragswertverfahren:	
Vorläufiger Ertragswert:	
Marktangepasst nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV:	80.982,04 €
	+ 7.196,20 €
Marktangepasster vorl. Ertragswert:	88.178,24 €
Marktangepasst nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
- Garage:	+ 5.606,97 €
Ertragswert:	93.785,21 €
	rd. 94.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) rd:	94.000,00 €
Bodenrichtwert:	95,95 €/m²
Abgeleiteter Bodenrichtwert:	95,95 €/m²
Grundstücksgesamtgröße:	2.227,00 m²
Anteilig Wohnungseigentum Bodenwert:	9.936,15 €
Anteilig Garage Bodenwert	64,10 €
Abgeleiteter absoluter Bodenwertanteil:	10.000,25 €

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Art des Bewertungsobjektes:	Wohnungseigentum Nr. 2 (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und Abstellraum im Kellergeschoss befindet sich in einem Wohnblock. Dieser Wohnblock besteht insgesamt aus drei Mehrfamilienhäusern mit einzelnen Eigentumswohnungen. Jeder Wohnblock einzeln enthält insgesamt vier Eigentumswohnungen. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss, ganz rechts, im Wohnblock mit der Hausnummer 1. Es handelt sich hierbei um eine 3-Zimmer-Wohnung mit einem Balkon, Diele, Wohnzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer neben einem Abstellraum (Kellerabstellraum) im Kellergeschoss und einer Garage.
Adresse des Bewertungsobjekts:	67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5 Kämswiese
Auftraggeber:	Mit den beiden Beschlüssen vom 12.06.2025 und vom 08.07.2025 beauftragte das Amtsgericht die Sachverständige mit Schreiben vom 08.07.2025.
Auftragseingang:	11.07.2025
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung.
Derzeitiger Eigentümer:	Anonymisiert.
Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	Der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist derjenige Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht, 28.07.2025.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist: 28.07.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	28.07.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 28.07.2025 in der Zeit von 9.00 Uhr bis 9.45 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent). Herr anonymisiert (in Vertretung der Eigentümerin).
Umfang der Besichtigung:	Das bebaute Grundstück konnte vollständig besichtigt werden. Ein Eintritt wurde gewährt.
Örtliche Aufnahmen und Wohnflächenermittlungen:	Die Sachverständige selbst, nebst Assistenten, unter Aufsicht der Sachverständigen.
Ende der Recherche:	28.07.2025

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (letzte Veröffentlichung am 20.03.2025);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (10. Aufl.).

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Kleiber ImmoWertV (2010) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (14. Aufl.).

Für die Gutachtenerstellung - lung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Schreiben des Amtsgerichts Rockenhausen vom 08.07.2025;
- Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 12.06.2025;
- Beschluss des Amtsgerichts Rockenhausen vom 08.07.2025;
- Begleitschreiben bezüglich des beglaubigten Beschlusses vom 08.07.2025;
- Grundbuchauszug (Blatt 3769) vom 23.05.2025;
- Grundbuchauszug (Blatt 3793) vom 23.05.2025.
- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 17.07.2025;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.07.2025;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 15.07.2025;
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 22.07.2025;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 05.08.2025;
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom 29.07.2025 für Vergleichspreise;
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 15.07.2025;
- Teilungserklärung vom 28.07.2025;
- Karten vom 17.07.2025;
- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Energieausweis, Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Aufstellung Rückstände,
- Bauunterlagen d. Kreisverwaltung Donnersberg vom 25.07.2025:
- handschriftliche Berechnung umbauter Raum (schwarz-weiß) vom 29.01.1989;
- Baugenehmigung (schwarz-weiß) vom 02.02.1959;
- Ansichten (Dachgeschoss und Obergeschoss vom 1987;
- Entwurf (1. Obergeschoss) vom 01.02.1957;
- Ansichten: Straßenansicht (Osten), Gartenansicht (Westen), Seitenansicht (Norden), Seitenansicht (Süden), Schnitt A-A vom 03.1987;

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

- Ansichten: Dachgeschoss, Dachraum, Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss vom 03.1987;
- Baugenehmigung (in bunter Farbe) vom 02.02.1959;
- Entwurf: Erdgeschoss vom 01.02.1957;
- Ansichten: Gartenansicht (Norden), Straßenansicht (Süden) vom 03.1987;
- Aufteilungsplan (betrifft Kellergeschoss und Erdgeschoss) vom 03.1987;
- Ansicht: Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss vom Mai 1953;
- Entwurf: Kellergeschoss vom 01.1957;
- Ansichten: Seitenansicht (Westen), Seitenansicht (Osten), Schnitt A-A, Dachraum, Grundriss der 6 Garagen, Vorderansicht (Westen), Seitenansicht (Norden), Rückansicht (Osten) und Seitenansicht (Süden);
- Bescheinigung, dass die Wohnungen als in sich geschlossen gelten vom 30.03.1987;
- Entwurf: Dachgeschoss vom Januar 1958;
- Antrag auf Erteilung einer Bescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG vom 24.06.1975;
- Bescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG (bezogen auf die Wohnungen vom 001 bis 006) vom 08.07.1975;
- Bescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG (bezogen auf die Wohnungen vom 007 bis 012) vom 08.07.1975;
- Bescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG (bezogen auf die Wohnungen vom 013 bis 018) vom 08.07.1975;
- Bescheinigung aufgrund § 7 Abs. 4 Nr. 2 WEG (bezogen auf die Wohnungen vom 019 bis 024) vom 08.07.1975;
- Baugenehmigung vom 02.02.1959;
- Bauzeichnung vom 20.05.1958;
- Ansicht: Giebelansichten, Querschnitt vom Januar 1959;
- handschriftliche Berechnung umbauter Raum (in bunter Farbe) vom 29.01.1989;
- Bauzeichnung vom 17.05.1958;
- Tektur zum Teilbebauungsplan vom 16.01.1959;
- Bauzeichnung vom 20.05.1958;
- Statik vom 20.05.1959;
- Baupläne mit eingezeichneten, Stahlleichtträgern und Untersichtplatten vom 04.06.1959;
- Ansicht: Grundriss und Querschnitt von den Garagen vom April 1958;

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Urheberschutz: Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter: unbekannt

Von dem Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt: keine

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von: Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Mithilfe beim Aufmaß im Ortstermin,
- Entwurf der Makro-, und Mikrolage,
- Überprüfung der o.g. Tätigkeiten erfolgten durch die Sachverständige.

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland: Rheinland-Pfalz
Landkreis: Donnersbergkreis
Ortsbezirk: Nordpfälzer Land

Ort: Rockenhausen liegt im Alsenztal zwischen Kaiserslautern und Bad Kreuznach. Die Stadt Rockenhausen gliedert sich in die Stadtteile Rockenhausen, Dörnbach und Marienthal. Dörnbach und Marienthal sind zugleich Ortsbezirke. Größter Arbeitgeber im Ort ist die Firma Adient – vormals Johnson Controls und Keiper GmbH & Co. KG –, die Metallkomponenten und -strukturen für Fahrzeugsitze herstellt. Die REMA Fertigungstechnik GmbH betreibt Anlagenbau, Sondermaschinenbau, Serien- und Einzelteillfertigung. Die Firma igr AG, ein Ingenieurdienstleister hauptsächlich für Planungen, hat ihren Hauptsitz in Rockenhausen, ebenso die Sparkasse Donnersberg.

Demografische Struktur: Stichtag der Datenerhebung ist der: 31.12.2022. Rockenhausen weist 5.397 Einwohner auf. Bezüglich der Gesamtfläche von 36,83 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 146,54 Einwohnern pro km²** und der 4.194. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Rockenhausen, eine Stadt mit geringer Besiedlungsdichte. Im Jahr 2022 gab es in Rockenhausen 38 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 94 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Rockenhausen beträgt 47,70 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Rockenhausen wie folgt einteilen:

- Unter 3 Jahren: 125 (männlich: 72, weiblich: 53)
- 3-5 Jahre: 119 (männlich: 54, weiblich: 65)
- 6-9 Jahre: 187 (männlich: 105, weiblich: 82)
- 10-14 Jahre: 227 (männlich: 109, weiblich: 118)
- 15-17 Jahre: 139 (männlich: 71, weiblich: 68)
- 18-19 Jahre: 96 (männlich: 46, weiblich: 50)
- 20-24 Jahre: 264 (männlich: 141, weiblich: 123)
- 25-29 Jahre: 252 (männlich: 151, weiblich: 101)
- 30-34 Jahre: 279 (männlich: 150, weiblich: 129)
- 35-39 Jahre: 306 (männlich: 151, weiblich: 155)

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

- 40-44 Jahre: 325 (männlich: 157, weiblich: 168)
- 45-49 Jahre: 301 (männlich: 151, weiblich: 150)
- 50-54 Jahre: 337 (männlich: 160, weiblich: 177)
- 55-59 Jahre: 475 (männlich: 226, weiblich: 249)
- 60-64 Jahre: 480 (männlich: 256, weiblich: 224)
- 65-74 Jahre: 881 (männlich: 424, weiblich: 457)
- 75 Jahre und älter: 604 (männlich: 256, weiblich: 348)

Arbeitssituation: Rockenhausen hat insgesamt 2.625 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen vorzuweisen (Stand: 2018). In Rockenhausen sind insgesamt 173 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 73 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Rockenhausen 13 junge Arbeitslose (unter 25 Jahren) und ältere Arbeitslose (ab 55 Jahren), die in der Gesamtzahl der 173 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Wohnsituation in Rockenhausen: Es existieren in Rockenhausen insgesamt 1.591 Wohngebäude. Darunter sind 1.175 Einfamilienhäuser, 276 Zweifamilienhäuser und 138 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Rockenhausen beträgt 291.400 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Rockenhausen liegt bei 2.700. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 52 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 135 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 406 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 507 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 419 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 424 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 757 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Donnersbergkreis eine Leerstandsquote von 4 % bis 6 % auf. Deutschlandweit betrug die Leerstandsquote für dasselbe Jahr 4,5 %.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Kirchheimbolanden: ca. 14 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Alzey: ca. 25 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).
Bad Kreuznach: ca. 24 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).
Kaiserslautern: ca. 22 km südwestlich (Luftlinie entfernt).
Bad Sobernheim: ca. 21 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).
Bingen am Rhein: ca. 37 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 48 südöstlich ca. 750 m (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 63 (ca. 9,60 km Luftlinie entfernt) südwestlich ist Rockenhausen an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Hahn-Flughafen, ca. 53 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ortsteil:

Das zu bewertende Objekt liegt im Norden von Rockenhausen in einer überwiegend homogenen Wohnbebauung, in der Nähe des Gewerbegebietes. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Rockenhausen beträgt ca. 715 m.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt Keiper/Recaro, befindet sich in Rockenhausen an der Kreuznacher Straße und ist ca. 250 m (Luftlinie) entfernt. An dieser Bushaltestelle halten die Buslinien 901, 906, 908, 914 und 915. Die Buslinie 901 fährt folgende Orte an: Rockenhausen, Würzweiler, Marienthal, Rupperstecken, Dannenfels, Bennhausen, Weitersweiler, Weierhof, Kirchheimbolanden, Bolanden, Weiterhof, Marnheim.

Buslinie 906 hält an folgenden Orten: Steinborn, Eisenberg, Kerzenheim, Göllheim, Kirchheimbolanden, Bolanden, Weierhof, Marnheim, Dreisen, Standenbühl, Weitersweiler, Dannenfels, Ruppertsecken, Marienthal und Rockenhausen.

Die Buslinie 908 fährt über folgende Orte: Alsenz, Dörnbach, Niedermoschel, Obermoschel, Oberndorf, Mannweiler, Cölln, Bayerfeld, Steckweiler, Dielkirchen, Hanauerhof (Pfalz), St. Alban, Katzenbach, Rockenhausen, Imsweiler, Schweisweiler, Winnweiler, Münchweiler, Neumühle.

Folgende Orte werden von der Buslinie 914 angefahren: Rockenhausen, Würzweiler, Katzenbach, Hanauerhof, Dielkirchen, Hoferhof, Gerbach, St. Alban, Untermühle, Hengstbacherhof, Schmalfelder-

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

hof, Gaugrehweiler, Oberhausen, Gutenbacherhof, Kriegsfeld, Mannweiler, Cölln, Bayerfeld, Steckweiler, Dielkirchen, Kriegsfeld, Münsterappel, Niederhausen, Winterborn, Kalkofen, Alsenz. Buslinie 915 hält an folgenden Orten: Rockenhausen, Katzenbach, Dielkirchen, Ransweiler, Stahlberg, Waldgrehweiler, Finkenbach, Gersweiler, Schiersfeld, Sitters, Obermoschel, Unkenbach, Niedermoschel, Alsenz.

Bahnhof:

Bahnhof Bretzenheim (Nahe) ca. 2,4 km nordöstlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien: RB65, RB33, RB65 und RE17.

Parkmöglichkeiten, Am Wiedengarten 1 Straße:

Das Objekt befindet sich auf der südlichen Straßenseite. Es existieren Parkbuchten als Parkmöglichkeiten für die Anwohner auf der Straße.

Lagequalität (Wohn- und Geschäftslage):

Als Wohnlage gut geeignet, als Geschäfts- und Bürolage sowie Gewerbe- und Industrielage nicht geeignet.

Nachbarschaft und Umgebungsbebauung:

Gegenüber nördlich gelegenes zweigeschossiges Wohnhaus

Infrastruktur Zustand:

Schulen: Anne-Frank-Grundschule Rockenhausen, ca. 1,1 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. Realschule plus Rockenhausen ca. 1,1 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. Integrierte Gesamtschule ca. 1,2 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Kindergarten: Kath. Kindertagesstätte St. Sebastian in Rockenhausen ca. 420 m (Luftlinie entfernt).

Ärzte: Arzt ca. 650 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. Zahnarzt ca. 577 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Krankenhaus: Westpfalz-Klinikum GmbH ca. 740 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Alten- und Pflegeheim: Zoar Wohnanlage in der Wiesenstraße und Wohnanlage am Altstadtring ca. 252 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Apotheke: Schloss Apotheke in Rockenhausen ca. 608 m (Luftlinie entfernt).

Lebensmittelgeschäfte: Edeka Strese ca. 523 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. ALDI SÜD ca. 657 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. REWE ca. 1,0 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. Lidl ca. 1,3 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. PENNY ca. 1,4 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Drogerie: dm-drogerie markt ca. 1,1 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Friseur: Natürlich Haare Frisör 570 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Restaurant: Paschas Grill 265 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Freizeiteinrichtungen: SG Rockenhausen (Schützenverein) in Rockenhausen ca. 500 m (Luftlinie entfernt). Fitnessstudio und Kampfsportschule beide in Rockenhausen beide ca. 500 m (Luftlinie entfernt). Freiwillige Feuerwehr Rockenhausen in Rockenhausen ca. 365 m (Luftlinie entfernt). Spielplatz in Rockenhausen ca. 514 m (Luftlinie entfernt). Fußballplatz in Rockenhausen ca. 1,5 km (Luftlinie entfernt). Natur-Erlebnisbad Rockenhausen ca. 1,5 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen. Tennis-Club 1964 Rockenhausen e. V ca. 1,6 km (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Banken: Bausparkasse Schwäbisch Hall AG in Rockenhausen ca. 472 m (Luftlinie entfernt).

Post: Deutsche Post Filiale ca. 548 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Bäckerei: BaeckerKult ca. 501 m (Luftlinie entfernt) in Rockenhausen.

Infrastruktur – Perspektiven:

Seit Juli 2025 ist die Landesstraße L386 zwischen Dörnbach und dem Umspannwerk bei Rockenhausen voll gesperrt. Grund ist der Abriss und Neubau der Brücke über den Dörnbach.

An der Kreuzung L 386 / K 12 / B 48 in Rockenhausen soll ein neuer Kreisel entstehen. Die Ausschreibung läuft und die Leitungsverlegung wird vorbereitet.

Der Donnersbergkreis erhält 7,7 Millionen Euro für Infrastrukturprojekte, darunter der Ausbau der L386 westlich von Rockenhausen und ein neuer Radweg zwischen Dörnbach und Rockenhausen.

Der Autozulieferer mit rund 1.000 Beschäftigten in Rockenhausen plant bis Ende 2025 den Abbau von 125 Arbeitsplätzen. Statt Kündigungen sollen freiwillige Austritte durch Ausgleichszahlungen gefördert werden.

Umwelteinflüsse:

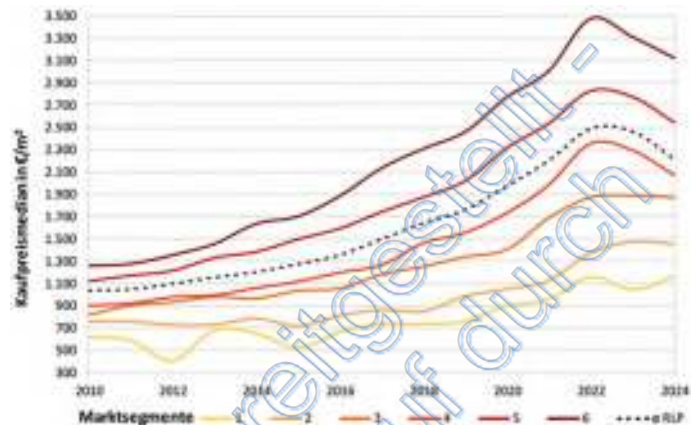
Anliegerverkehr. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer mittleren Wohnlage.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentum



Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für ausschließlich wiederverkaufte Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz. Dabei wird ein Zeitraum von 2010 bis 2024 betrachtet und die Grundstücke werden in 6 Marktsegmente unterteilt.

Betrachtet man in der vorliegenden Abbildung den durchschnittlichen Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz, so lässt sich eine Steigerung der Kaufpreise von Wohnungseigentum von 2010 bis 2022 von rd. 136 % feststellen.

Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nur leicht angestiegen sind, sind seit 2016 deutlich höhere Steigerungsraten zu verzeichnen. In den vergangenen beiden Jahren lässt auch hier das Kaufpreisniveau nach und fällt zurück auf einen Stand von 2021.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich entwickeln. Während die Steigerungen bei den Marktsegmenten 1 und 2 zwischen 2010 bis 2018 eher gering ausfallen, kommt es danach bis 2022 zu deutlichen Anstiegen. In den Marktsegmenten 3 bis 6 fallen diese Steigerungen noch extremer aus. Demzufolge sind diese Marktsegmente auch stärker von den ab 2022 zu verzeichnenden Preisrückgängen betroffen; in den Marktsegmenten 1 und 2 fallen diese dagegen gering aus.

Somit driften die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen im Bereich des Wohnungseigentums nicht

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

mehr so stark auseinander, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Dies liegt daran, weil der Preiserückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im urbanen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preiserückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Straßenfront: ca. 53 m breit
mittlere Tiefe:	mittlere Tiefe: ca. 42 m
Flurstücks Größe:	rd. 2.227,00 m ²
Bemerkungen:	fast rechteckiges, Grundstück Länge: von Nordwest nach Südost.

3.3 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand

Entwicklungszustand:	Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.
Erschließung gesichert über:	Das zu bewertende Objekt ist über die Straße "Am Weidengarten" erschlossen.
Straßenart:	Wohnstraße, Straße mit mäßigem Verkehr.
Straßenausbau:	Straße ist voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und Bürgersteig aus Betonverbundsteinpflaster (zweiseitig vorhanden) öffentliche Parkbuchten ausreichend vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Telefonanschluss sind vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Grundstück teilweise mit Hecken eingefriedet.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasserschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar.
Nutzung:	Das zu bewertende Wohnungseigentum ist im Mehrfamilienhaus Nr. 2 (gemäß Aufteilungsplan), im Erd-

geschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) und wird als Wohnung genutzt. Dem zugeordnet ist eine Garage und Abstellraum im Kellergeschoss.

Anmerkungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Bau-
grundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die
Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen
ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuch-
ungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß
nicht angestellt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

3.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Der Auftragnehmerin liegen zwei unbeglaubigte Grundbuchauszüge vom 23.05.2025 und vom 23.05.2025 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II der beiden Grundbücher (Blatt 3769 und Blatt 3793) keine wertbeeinflussenden Eintragungen, keine Rechte oder Belastungen, wie z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht), Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug (Blatt 3769) vom 23.05.2025 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rockenhausen,
Grundbuch von Rockenhausen

Blatt 3769

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil zu 465/10.000 stel
an Grundstück Gemarkung: Rockenhausen, Flur-
stück: 453/9, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude-
und Freifläche, Kämswiese 1, Größe: 2.227,00 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Woh-
nung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; für
jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes
Grundbuch angelegt (Blätter 3768 bis 3799); der
hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die
zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

...

Abteilung I:

...

lfd. Nr. 1: gelöscht,

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

lfd. Nr. 2: gelöscht,
lfd. Nr. 3: gelöscht,
lfd. Nr. 4a: gelöscht,
lfd. Nr. 4b: gelöscht,
lfd. Nr. 5: gelöscht,
lfd. Nr. 6: gelöscht,
lfd. Nr. 7.1: gelöscht,
lfd. Nr. 7.2: gelöscht,
lfd. Nr. 8: gelöscht,
lfd. Nr. 9: gelöscht,
lfd. Nr. 10: gelöscht.

Abteilung II:

...
lfd. Nr. 1 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 2 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 3 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 4 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 5 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 2: gelöscht.

Abteilung III:

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

Der Sachverständigen liegt ein weiterer Grundbuchauszug (Blatt 3793) vom 23.05.2025 vor.
Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Rockenhausen,
Grundbuch von Rockenhausen

Blatt 3793

Bestandsverzeichnis:

...
Lfd. Nr. 1: Miteigentumsanteil zu 3/10.000 stel an Grundstück Gemarkung: Rockenhausen, Flurstück: 453/9, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Kämswiese 1, Größe: 2.227,00 m² verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26; für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 3768 bis 3799); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den

anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder-
eigentumsrechte beschränkt.

...

Abteilung I:

...

lfd. Nr. 1: gelöscht,
lfd. Nr. 2: gelöscht,
lfd. Nr. 2: gelöscht,
lfd. Nr. 4a: gelöscht,
lfd. Nr. 4b: gelöscht,
lfd. Nr. 5: gelöscht,
lfd. Nr. 6: gelöscht,
lfd. Nr. 7.1: gelöscht,
lfd. Nr. 7.2: gelöscht,
lfd. Nr. 8: gelöscht,
lfd. Nr. 9: gelöscht,
lfd. Nr. 10: gelöscht.

Abteilung II:

...

lfd. Nr. 1 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 2 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 3 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 4 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 5 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 2: gelöscht.

Abteilung III:

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

3.4.3 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.3.1 Lasten und Beschränkungen

Baulastenverzeichnis:

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlastenkataster:

Das Altlastenkataster enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

kein

3.4.3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechts-

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

verbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

3.4.3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

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

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungsstichtag **28.07.2025**.

4.1.1 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums Wohnhaus

4.1.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen,

Art des Gebäudes:

Ein Wohnblock, bestehend aus drei Gebäuden. mit je 6 Wohnungen insgesamt 18 Wohnungen unterteilt in drei Geschosse (EG, 1. OG, DG (ausgebaut) und KG . Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise.

Die zu bewertende Wohnung (Wohnungseigentum Nr. 2) befindet sich im Erdgeschoss vorne rechts (von der Haustür aus gesehen). Dem Wohnungseigentum Nr. 2 ist ein Kellerraum und eine zweiseitig angebaute Garage zugeordnet.

Baujahr:

Ursprüngliches Baujahr, gemäß Bauakte: 1959, modifiziertes Baujahr: ca. 1970

Erweiterungsmöglichkeiten:

nach Rücksprache mit dem Bauamt

Modernisierungen:

Augenscheinlich teilweise modernisiert.

Energieeffizienz:

Ein Energieverbrauchsausweis (ausgestellt am 03.06.2019) lag der Sachverständigen vor. Demnach beträgt der Energiebedarf des Gebäudes¹ 192,4 kWh/(m²*a) (Klasse F) und der Primärenergiebedarf des Gebäudes 216,9 kWh/(m²*a) (Klasse G).

Das Vorliegen eines Energieausweises ist auch nicht Bestandteil des Auftrags. Es wird keine Wertung vorgenommen.

Barrierefreiheit:

Es liegen für das Mehrfamilienhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2 : 2011-09 vor.

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Raumdurchgänge sind im Wesentlichen nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Ein Eintritt wurde in das Wohnungseigentum, Kellerraum und Garage gewährt.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

¹Der Energieausweis bezieht sich nur auf dem Gebäudeteil, der sich an der Straße Am Weidengarten befindet und nur mit der Hausnummer 1 adressiert ist. Die anderen beiden angebauten Gebäude Am Weidengarten mit den Hausnummern 3 und 5 sind nicht im Energieausweis berücksichtigt.

4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller-, EG, 1. OG, DG (ausgebaut):	Mehrfamilienwohnhaus Nr. 2: 18 Wohneinheiten und den dazu gehörigen Kellerraum und Garage Nr. 26, nebst zur gemeinsamen Nutzung zur Verfügung stehenden Trockenraum.
Wohnungseigentum Nr.: 2 im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haustür ausstehend gesehen):	Flur, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer.

4.1.3 Gebäudekonstruktion (Treppen, Wände, Decken)

Materialgüten:	Gemäß Statik liegen folgende Informationen vor: B 225, St I, St III, KT500/ St III, Baustahlgewebe (IV)
-----------------------	---

B 225: B 225 ist eine alte Bezeichnung für die Druckfestigkeitsklasse von Beton. Die Zahl "225" stand für die geforderte Mindest-Würfeldruckfestigkeit in kp/cm^2 (Kilopond pro Quadratzentimeter) nach 28 Tagen.

- Heute wird diese Festigkeitsklasse nach den aktuellen europäischen Normen (DIN EN 206) als **C 16/20** bezeichnet, wobei die Zahlen die charakteristische Zylinder- und Würfeldruckfestigkeit in N/mm^2 angeben.
- Beton dieser Güte wurde für Standardanwendungen wie Fundamente, Bodenplatten oder schwächer belastete Wände verwendet.

St I, St III, KT500/ St III, Baustahlgewebe (IV): Diese Bezeichnungen beziehen sich auf Stahlsorten für Bewehrungen (Betonstahl). Die Klassifizierung erfolgte nach der ehemaligen DIN 488.

- **St I:** Bezeichnete einen **glatten Baustahl** ohne Rippen. Er hatte eine geringere Festigkeit und wurde hauptsächlich für kleinere, unkritische Bauteile oder als Verteilerbewehrung verwendet.
- **St III:** Bezeichnete **gerippten Baustahl** mit höherer Festigkeit. Die Rippen sorgten für einen besseren Verbund mit dem umgebenden Beton, was die Tragfähigkeit von Stahlbetonbauteilen

deutlich verbesserte. Dies ist der heute übliche Standard.

- **Baustahlgewebe (IV):** Bezeichnete **Matten aus St III Stahl**, die in Form eines Netzes verschweißt wurden. "IV" in dieser Bezeichnung steht für die damalige Festigkeitsklasse. Heute werden diese Matten als **"Bewehrungsmatten B500A"** bezeichnet, wobei "B500" für die Streckgrenze des Stahls (500 N/mm²) steht. Sie werden verwendet, um die Bewehrungsarbeiten zu beschleunigen und die Stabilität von Betonplatten und Wänden zu erhöhen.

KT500/St III (Stahl): Diese Bezeichnung ist eine Mischung aus alter und neuer Nomenklatur.

- **KT500** ist eine modernere Bezeichnung, die für **Kaltverformten Betonstahl mit einer Streckgrenze von 500 N/mm²** steht. Die Kaltverformung erhöht die Festigkeit des Stahls.
- **St III** ist die bereits erklärte alte Bezeichnung für gerippten Baustahl.

Die Kombination **KT500/St III** wurde während der Übergangszeit der Normung verwendet, um klarzustellen, dass es sich um einen hochfesten, gerippten Betonstahl handelt, der den Anforderungen der alten DIN (St III) entspricht und gleichzeitig die moderne, höhere Festigkeitsklasse (500 N/mm²) aufweist. Heute wird dieser Stahl in der Regel als **B500B** oder **B500A** bezeichnet.

Fertigteile:

Gemäß Statik liegen folgende Informationen vor:
Bimsfüllkörper 19/25/62,5 cm
Bimsfüllkörper 20.5/25/62,5 cm
Stahlleichtträger KT 500

Konstruktionsart:

augenscheinlich Massivbauweise,

Fundamente:

unbekannt

Keller-/Umfassungs- u. Innenwände:

Außenwand: erkennbares Mauerwerk, das verputzt ist.
Innenwände Keller: unbekannt.

Geschossdecken:

Gemäß Statik liegen folgende Informationen vor: Die Kellerdecke wird als 19 cm hohe einschalige, die Erd- und Obergeschossdecke als

	22cm hohe zweischalige Kaiser-Gitterträgerdecke ohne Druckbeton ausgeführt.
Hauseingangsbereich:	Eingangstür aus Kunststoff mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt.
Treppen(haus):	Dem Baujahr entsprechend, Kellertreppe: Beton mit Kunststein, Geschosstreppe: Stahlbeton mit Kunststein, Treppe zum Dachraum: unbekannt, Treppengeländer: Schmiedeeisernes Geländer mit Kunststoffüberzug.
Dach:	Satteldach,
Dachneigung:	unbekannt,
Dachdeckung:	augenscheinlich ist das Dach folgendermaßen eingedeckt: Frankfurter-Pfanne (Terrakotta), Schornsteine und Schleppgauben mit Naturschiefer eingedeckt,
Dachrinne:	Form: halbrund, Material: unbekannt,
Fenster und Rollläden:	

4.2. Außenanlagen und Nebengebäude

Außenanlagen:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen im Innenbereich des Grundstückes, Standplatz für Mülltonnen, kleinere Teilbereiche mit Anpflanzungen, Wäschepfahl, Grundstück teilweise eingefriedet mittels Hecken.
Nebengebäude:	Reihengarage in Massivbauweise mit Stahlschwinger und Betonboden.

4.3. Beschreibung des Sondereigentums

4.3.1 Ermittlung der reellwertigen Miteigentumsanteile für das Wohnungseigentum

Aufgrund der Gebäudestruktur kann für die Aufteilung des Objektes das homogene Aufteilungsverfahren gewählt werden. Hierzu wird der angemessene Bruttorauminhalt in Relation gesetzt, um einen realen Wert der Miteigentumsanteile zu erhalten. Aus der Grundakte konnte die Berechnung eingesehen werden, die aufgrund der tatsächlichen Anteile der Gebäudemassen gequotelt wurden.

Die Ermittlung des 465/10.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Gemarkung: Rockenhausen, Flurstück 453/9, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche,

Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese, Größe: 2.227 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung (Nr. 2 gemäß Teilungserklärung) rechts vorne im Erdgeschoss, Keller- und Garage.

4.3.2 Besonderheiten für das Wohnungseigentum

Die Wohnung war im Ortstermin augenscheinlich in sich abgeschlossen dies entspricht auch den Planunterlagen. Die Aufteilung der Räume erfolgte aufgrund gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung im Ortstermin und gleichzeitig im Einklang vorliegender Planunterlagen wie folgt:

4.3.3 Nutzungseinheit Wohnungseigentum

Flur, Kinderzimmer, Wohnzimmer mit Balkon, Schlafzimmer, Küche, Badezimmer., Einbauschränke

4.3.4 Art und Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Vorbemerkung:

Die folgende Beschreibung beruht auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Ausrichtung der Wohnung:

Erdgeschoss (rechts): Flur, Kinderzimmer (Südwest), Wohnzimmer mit Balkon (Südwest), Schlafzimmer (Nordost), Küche (Nordost), Badezimmer (Nordost).

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im Erdgeschoss rechts (von der Haustüre aus stehend), an der Straßenkreuzung liegend.

4.3.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Wohnungseigentums

Besondere Bauteile:

Balkon

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten²;

Besonnung und Belichtung:

sehr gut

Grundrissgestaltung:

baujahresüblich

4.3.6 Innenausbau

Deckenbelag:

Flur:

Tapete weiß,

Kinderzimmer:

Raufasertapete weiß,

² § 97 Abs. 1 Satz 2 BGB einschränkend bestimmt, dass eine Sache nicht Zubehör ist, „wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Wohnzimmer:	Tapete weiß,
Schlafzimmer:	Raufasertapete weiß,
Küche:	Raufasertapete weiß,
Badezimmer:	Verkleidet mit Holzpaneelen,
Kellergeschoss und Kellerraum:	Betondecke weiß gestrichen,
Treppenhaus	weiß gestrichen,
Balkon:	Betondecke weiß gestrichen,
Garage:	Betondecke weiß gestrichen.
<u>Bodenbeläge:</u>	
Flur:	Fliesen weiß an einigen Stellen etwas gräulich,
Kinderzimmer:	Laminat in Eichenoptik,
Wohnzimmer:	Laminat in Eichenoptik,
Schlafzimmer:	Laminat in Eichenoptik,
Küche:	Fliesen weiß an einigen Stellen etwas gräulich,
Badezimmer:	Fliesen weiß an einigen Stellen etwas gräulich,
Kellergeschoss und Kellerraum:	schwimmender Estrich,
Treppenhaus	Terrazzo Platten beige,
Balkon:	Terrakotta Fliesen,
Garage:	schwimmender Estrich.
<u>Wandbeläge:</u>	
Flur:	Raufasertapete weiß,
Kinderzimmer:	Raufasertapete beige,
Wohnzimmer:	Raufasertapete weiß und beige,
Schlafzimmer:	Strukturtapete, weiß und hellbeige,
Küche:	Fliesenspiegel, weiße Kacheln, Strukturtapete, weiß und hellbeige
Badezimmer:	Fliesen weiß an einigen Stellen leicht gräulich,

Kellergeschoss und Kellerraum: Teilweise verputzt weiß und vollständig verputzt weiß und beige.

Treppenhaus verputzt und weiß gestrichen,

Balkon: Balkongeländer aus Holz,

Garage: verputzt und weiß gestrichen,

4.3.7 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

Grundrissgestaltung / Funktionalität: Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse.

Allgemeinbeurteilung: Die bauliche Anlage macht optisch einen soliden Eindruck.

4.3.8 Nutzungen /Mieten

Nutzung: Wohnliche Nutzung

Mietvertrag: Ein Mietvertrag lag der Sachverständigen nicht vor.

4.3.9 Gebäudetechnik

Elektroinstallation: Anschluss an das öffentliche Netz mit Erdkabel, einfache elektronische Ausstattung, Telefon- und Fernsehkabelanschluss.

Heizung und Warmwasserbereitungsanlage: Erdgas, Heizöl, Strommix (lt. Energieausweis) Gas-Brennwert-Therme im Badezimmer installiert von der Firma Junkers, Flachheizkörper mit Thermostatventilen,

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz,

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Gemeinschaftseigentums

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche des Gesamtgebäudes: 2.227,00 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,67

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 0,84

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 0,84

5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Mehrfamilienwohnhauses

Bruttogrundfläche der zwei Mehrfamilienwohnhäuser 2.500,03 m² BGF

5.7 Wohnflächenberechnung

Summe der Wohnfläche des Wohnungseigentums Nr. 2: 66,24 m² Wfl.

5.8 Nutzflächenberechnungen

Summe der Nutzfläche des Kellerabstellraumes: 35,58 m² Nfl.

5.9 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des Baujahres) für das Wohnungseigentum im Mehrfamilienwohnhaus

Im Jahre 1959 wurde das Wohnhaus erstellt. Ein mittlerer Modernisierungsgrad in Höhe von 4 Modernisierungspunkten wird unterstellt.

Aus der Tabelle entnommen						einzeln eingeben	
Mod.punkte	a	b	c	ab. rel. Alter	Urspr. Bau-Jahr	GND	im Jahr
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %	1959	80	2025

Nach sachverständigen Einschätzung wird ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt. Hierauf wurden insgesamt 4 Punkte verteilt. (siehe Tabelle: Ermittlung des Modernisierungsgrades, Anlage 2 ImmoWertV). Es ergibt sich somit eine mod. RND von 25 Jahren. Die ursprüngliche RND beträgt 14 Jahre. Das Alter beträgt 55 Jahre. Das rel. Alter beträgt 68,75 %. Es ergibt sich ein fiktives Baujahr 1970, welches der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird, unterstellt.

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 28.07.2025

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (der Begriff entspricht in seiner Definition dem Begriff des Marktwerts) „durch den Preis bestimmt, der im 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 ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **28.07.2025** festzustellen.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. „Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.“

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden konnten. Nur mit solchen Verkaufspreisen, die den strengen Anforderungen genügen, die der BGH in seinem Urteil vom 02.07.2004, V ZR 213/03, auf Seite 22 an hinreichend geeignetes und aussagekräftiges Vergleichsmaterial gestellt hat, darf der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren abgeleitet werden.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Grundstück mit einem zu bewertenden Wohnungseigentum und einem Kellerabstellraum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 24 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Mit diesem Verfahren kann auch bestätigt werden, dass die derzeit ausgeübte Nutzung die wirtschaftlichste ist – dies ist der Fall, wenn ein ausreichender Gebäudeertrag übrigbleibt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.3. Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts (baureifes Land) Erläuterungen

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich Westpfalz hat zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Rockenhausen, der Gemarkung Rockenhausen (4631), für die Bodenrichtwertnummer 2100, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde Folgendes erhoben:

Der Richtwert beträgt 95,00 €/m². Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Gemeinde	= Rockenhausen
Gemarkungsname	= Rockenhausen
Gemarkungsnummer	= 4631
Bodenrichtwert	= 95,00 €/m ²
Erschließung	= erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= allgemeines Wohngebiet
Bauweise	= offene Bauweise
Anzahl der Geschosse	= II
Grundstücksgröße	= 700,00 m ²

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zulässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.³

³ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

6.3.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts:

Es erfolgt keine weitere Anpassung hierzu.

Entwicklungszustand:

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Lage:

Bei Wohnimmobilien handelt es sich um Objekte, bei denen das Wohnen im Vordergrund der Nutzung steht, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Eigennutzung handelt oder das Objekt vermietet ist. Das Bewertungsobjekt hat unter Berücksichtigung der Mikrolage und insbesondere aufgrund der Lage des Ortsteils in Rockenhausen eine gute Wohnlage. Es erfolgt eine Anpassung in Bezug auf den straßenabgewandten Garten. Er befindet sich von der Himmelsrichtung her in Süd-Westlage. Ein Zuschlag in Höhe von 10% erfolgt auf den o.g. Bodenrichtwert. Es ergibt sich ein Zuschlag zum Ausgangsbodenrichtwerts in Höhe von 9,50 €/m². Unter Berücksichtigung der guten Wohnlage erfolgt keine weitere Anpassung. Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen.

Fläche:

Die Fläche des Bodenrichtwerts wird entsprechend der Grundstücksgröße angepasst. Es erfolgt eine Anpassung mittels Umrechnungskoeffizienten des zu bewertenden Grundstücks an die Grundstücksgröße mittels eines Faktors in Höhe von 0,91. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe vom 9,00 % des Ausgangsbodenwertes in Höhe von 8,55 €/m².

Entwicklungsstufe:

Bzgl. der Entwicklungsstufe Baureifes Land ergibt sich keine weitere Anpassung.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht notwendig bzgl. des vollständig beitragsfreien Zustandes.

Art der Nutzung:

Bzgl. der Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet gibt es keinerlei weitere Anpassungen.

Vollgeschosse:

Bzgl. der Anzahl der Vollgeschosse ist anzumerken, dass im Jahr 1987 ein Ausbau an das Dachgeschoss erfolgte. Ein Einfluss auf die zu bewertende Eigentumswohnung besteht nicht in Hinblick auf die Anpassung zum Bodenrichtwert.

Bauweise

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

Überschwemmungsgefährdung:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht erforderlich. Das zu bewertende Objekt liegt in keinem Hochwassergebiet.

6.3.3 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert

Der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert wurde zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025 mit einem Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis, relativ beitrags-, und abgabenrechtlich ermittelt in Höhe von 95,95 €/m².

6.3.4 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Der auf das zu bewertende Wohnungseigentum bebauten Grundstücksfläche entfallende Bodenwert wird zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025 wie folgt ermittelt: 95,95 €/m² x 2.227,00 m² = 213.680,65 €.

6.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

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

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Gesamtbodenwert		rd. 213.680,65 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert		rd. 213.680,65 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	465 / 10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert		9.936,15 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
anteiliger Bodenwert	=	9.936,15 €

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts der Garage

Gesamtbodenwert		rd. 213.680,65 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert		rd. 213.680,65 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	3 / 10.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert		64,10 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
anteiliger Bodenwert	=	64,10 €

Der **anteilige unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025 in der Summe **10.000,25 €**

Dieser Bodenwertanteil ist bei den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichspreisen eingepreist.

6.4 Ermittlung des Vergleichswertverfahrens

6.4.1 Erörterung des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist im § 24 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Vergleichspreise im Sinne des § 25 ImmoWertV solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

1. Auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden. Nachfolgend gelangt man zum Vergleichswert.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungsteileigentum beschrieben.

6.4.2 Geeignete Kaufpreise

Gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts im unmittelbaren Verfahren eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen (Kaufpreisen) im Sinne des § 25 Abs. 1 ImmoWertV zu ermitteln. Dieser kann entsprechend nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt werden. Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind diese auf ihre Eignung hin zu prüfen und anzupassen.

6.4.3 Ausschluss von Kaufpreisen mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

Es erfolgt ein Ausschluss von Kaufpreisen mittels ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

6.4.4 Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

Gemäß § 25 ImmoWertV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV erfolgt eine Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

6.4.5 Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen

Gemäß § 25 ImmoWertV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV erfolgt eine Umrechnung der Kaufpreise auf den Zustand des Wertermittlungsobjekts.

6.4.6 Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV werden Vergleichspreise mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ausgeschlossen.

6.4.7 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV werden die Vergleichspreise aufgrund einer statistischen Auswertung ermittelt, die zum vorläufigen Vergleichswert führen.

6.4.8 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV entspricht der marktangepasste vorläufige Vergleichswert nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert.

6.4.9 Ermittlung des Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 4 ImmoWertV ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.5 Eingangserörterung für die Vergleichswertermittlung

6.5.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und der Ermittlung des Vergleichswerts

Datengrundlage: Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz hat folgende Vergleichspreise abgeleitet.

Auswahlkriterien:

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss wurden folgende 10 Vergleichspreise ermittelt mit folgenden Parametern:

Wohnungseigentum, aus der Gemarkung Rockenhausen, 10 Verträge, Zeitraum 2023 bis 2024, Wohnungseigentum in den Straßen: Gutenbrunnenstraße 7 A, Gutenbrunnenstraße 7 a, Bezirksamtsstraße 40 A, Donnersbergstraße 35-37, Am Hofacker 2 C, Donnersbergstraße 35-37, Donnersbergstraße 35-37, Am Hofacker 2 C, Donnersbergstraße 35-37.

Alle Vergleichspreise stammten aus den Flurstücken 2022/3, 2022/3, 3440/2, 5083/1, 5083/1, 2000/106, 5083/1, 5083/1, 2000/106, 5083/1, mit den zugehörigen Kaufpreisen: 140.000,00 €, 147.000,00 €, 148.000,00 €, 115.000,00 €, 115.000,00 €, 85.000,00 €, 110.000,00 €, 79.000,00 €, 150.000,00 €, 100.000,00 €, dem Teilmarkt: Weiterverkauf, davon die Wohnungseigentume Nr. 1 bis 5, 8 bis 10 sind unvermietet und die Nr. 6 ist vermietet. Bei der Nr. 7 erfolgte keine Angabe bzgl. der Vermietungssituation.

Die Wohnflächen betragen für die einzelnen Vergleichspreise Nr. 1 bis 10 wie folgt: 75 m², 89 m², 87 m², 80 m², 80 m², 50,16 m², 80 m², 80 m², 89,62 m², 90,00 m².

Die Fälligkeit der Kaufpreise der Vergleichspreise Nr. 1 bis 10 erfolgten am 12/2023, 01/2024, 07/2024, 04/2024, 04/2024, 08/2024, 07/2024, 10/2024, 12/2024, 08/2024.

Die Kaufpreise der Vergleichspreise Nr. 1 bis 10 sind wie folgt 140.000,00 €, 147.000,00 €, 148.000,00 €, 115.000,00 €, 115.000,00 €, 85.000,00 €, 110.000,00 €, 79.000,00 €, 150.000,00 €, 100.000,00 €. Es handelt sich um den Typ, Mehrfamilien-Wohnhaus Eigentumswohnungen, dies gilt für alle 10 Kaufpreise.

Die rel. Kaufpreise (€/m²/Wfl.) betragen 1.834,00 €/m²/Wfl., 1.585,00 €/m²/Wfl., 1.678,00 €/m²/Wfl., 1.413,00 €/m²/Wfl., 1.388,00 €/m²/Wfl., 1.695,00 €/m²/Wfl., 1.375,00 €/m²/Wfl., 889,00 €/m²/Wfl., 1.674,00 €/m²/Wfl., 1.056,00 €/m²/Wfl..

Die Baujahre sind wie folgt: Baujahr (Fikt Baujahr): 2005 (2005), 2005 (2005), 1998 (1998), 1979 (1979), 1979 (1979), 1996 (1996), 1979 (1979), 1979 (1979), 1996 (1996), 1979 (1979).

Die Anzahl der Sondereigentume beträgt bzgl. der Vergleichspreise Nr. 1 bis 10 in der Anlage wie folgt 15, 15, 12, 30, 30, 13, 30, 30, 13, 30 Sondereigentume (Wohnungen).

Der Ausstattungsstandard bzgl. der Wohnungseigentume der Vergleichspreise Nr. 4 bis 5 und 7 ist als mittel bezeichnet.

Bzgl. der Geschoss wurde angegeben, dass sich die Vergleichspreise Nr. 4 bis 5, 7 und 10 befinden sich im 1.OG.

Bzgl. der Anzahl der Wert Garage/Carport/Stellplatz wird angegeben, dass die Vergleichspreise Nr. 1 2.500 €, Nr. 2 6.000 €, Nr. 3 bis 4 2.000 €, Nr. 5 4.000 €, Nr. 6 bis 7, Nr. 9 0 €, Nr. 8 7.928 €, Nr. 5.000 €

Die Anzahl der Sondereigentume im Gebäude bzgl. dem Wert der Garage, Carport, und Stellplätze betragen für den Vergleichspreis Nr. 1: 2.500,00 €, für den Vergleichspreis Nr. 2 6.000 €, für die Vergleichspreise Nr. 3 bis 4, 2.000 €, für den Vergleichspreis Nr. 5, 4.000 €, für den vergleichspreis Nr. 8, 7.928 €, und für den Vergleichspreis Nr. 10, 5.000,00 €. Nr.

Die Vergleichspreise wurden bereinigt Bezug nehmend dinglicher Recht und Sachleistung.

6.5.2 Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte bzw. Vergleichsgrundstücke
- +/-Berücksichtigung von Abweichungen (Grundstücksmerkmale)
- Prüfung bzgl. ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse
- = Vorläufiger Vergleichswert
- +/-ggf. zusätzliche Marktanpassung
- = Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
- +/-ggf. Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Vergleichswert
- Verkehrswert (Marktwert)

6.5.3 Vorläufiges Vergleichswertverfahren

Es handelt sich um solche Vergleichspreise, auch Kaufpreise genannt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV anzusehen.

Nr.	Baujahr	Wohnflächen in m ²	Anzahl der Wohn- einheiten	Kaufpreise In €/m ² Wfl. (bereinigt)	Garage/ Carport/ Stellplatz in €	Kaufpreise ger. in € (bereinigt)
1	2005	75,00	15	1.834,00	2.500	140.000
2	2005	89,00	15	1.585,00	6.000	147.000
3	1998	87,00	12	1.678,00	2.000	148.000
4	1979	80,00	30	1.413,00	2000	115.000
5	1979	80,00	30	1.388,00	4.000	115.000
6	1996	50,16	13	1.695,00	---	85.000
7	1979	80,00	30	1.375,00	---	110.000
8	1979	80,00	30	889,00	7.928	79.000
9	1996	89,62	13	1.674,00	---	150.000
10	1979	90,00	30	1.056,00	5.000	100.000

6.5.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertverfahrens

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen in gleicher Wohnlage

Berücksichtigung von Abweichungen:

Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen der Vergleichspreise vom Bewertungsobjekt im Rahmen der gesetzlichen Forderung nach den Vorschriften des § 15 Abs. 1 ImmoWertV berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der Garage, des Carport, des Stellplatzes,
- Berücksichtigung der Wohnflächen,
- Berücksichtigung der Baujahre,
- Berücksichtigung der Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude,
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse,
- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse.

Berücksichtigung der Garagen, Carports und Stellplätze

Im o. g. vorliegenden Fall werden folgende Abweichungen berücksichtigt, bzgl. der Garagen, Carports und Stellplätze, werden die Vergleichspreise bereinigt der Nr.: 1 bis 5, 8 und 10:

Berücksichtigung des Baujahres

Nr.	Baujahr	Wohnflächen in m²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreise in €/m² Wfl. (bereinigt)	Alter mit den jeweiligen Alters-UKs	Alters-Umrechnungskoeffizient	angepasste vorläufige Vergleichspreise an das Baujahr in €/m² Wfl.
1	2005	75,00	15	1.834,00	66 Jahre (0,51) 20 Jahre (0,68)	0,75	1.375,50
2	2005	89,00	15	1.585,00	66 Jahre (0,51) 20 Jahre (0,68)	1,005	1.188,75
3	1998	87,00	12	1.678,00	66 Jahre (0,51) 27 Jahre (0,628)	1,004	1.362,54
4	1979	80,00	30	1.413,00	66 Jahre (0,51) 46 Jahre (0,51)	1,001	1.413,00
5	1979	80,00	30	1.388,00	66 Jahre (0,51) 46 Jahre (0,51)	1,001	1.388,00
6	1996	50,16	13	1.695,00	66 Jahre (0,51) 29 Jahre (0,616)	1,005	1.403,46
7	1979	80,00	30	1.375,00	66 Jahre (0,51) 46 Jahre (0,51)	1,001	1.375,00
8	1979	80,00	30	889,00	66 Jahre (0,51) 46 Jahre (0,51)	1,001	889,00
9	1996	89,62	13	1.674,00	66 Jahre (0,51) 29 Jahre (0,616)	1,005	1.386,07
10	1979	90,00	30	1.056,00	66 Jahre (0,51) 46 Jahre (0,51)	1,005	1.056,00

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Die Baujahre von den Vergleichspreisen und den zu bewertenden Objekt weichen signifikant voneinander ab. Deshalb wurde diese Alters-Differenz mittels Alters-Umrechnungskoeffizienten für Eigentumswohnungen bereinigt (siehe o. g. Tabelle).

Nr.	Baujahr	Wohnflächen in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	angepasste vorläufige Vergleichspreise an das Baujahr €/m ² Wfl.	Wohnflächen mit ihrem jeweiligen Wohnflächen-UK	Wohnflächen-Umrechnungskoeffizient	Angepasste Vergleichspreise an das Baujahr u. Wohnfläche in €/m ² Wfl.
1	2005	75,00	15	1.375,50	<u>66,24 m² (1,001)</u> 75,00 m ² (1,001)	1,000	1.372,75
2	2005	89,00	15	1.188,75	<u>66,24 m² (1,001)</u> 89,00 m ² (0,996)	1,005	1.192,30
3	1998	87,00	12	1.362,54	<u>66,24 m² (1,001)</u> 87,00 m ² (0,997)	1,004	1.362,52
4	1979	80,00	30	1.413,00	<u>66,24 m² (1,001)</u> 80,00 m ² (1,000)	1,001	1.425,73
5	1979	80,00	30	1.388,00	<u>66,24 m² (1,001)</u> 80,00 m ² (1,000)	1,001	1.400,51
6	1996	50,16	13	1.403,46	<u>66,24 m² (1,001)</u> 50,16 m ² (0,996)	1,005	1.406,25
7	1979	80,00	30	1.375,00	<u>66,24 m² (1,001)</u> 80,00 m ² (1,000)	1,001	1.387,39
8	1979	80,00	30	889,00	<u>66,24 m² (1,001)</u> 80,00 m ² (1,000)	1,001	897,01
9	1996	89,62	13	1.386,07	<u>66,24 m² (1,001)</u> 89,62 m ² (0,996)	1,005	1.388,82
10	1979	90,00	30	1.056,00	<u>66,24 m² (1,001)</u> 90,00 m ² (0,996)	1,005	1.069,77

Die Eigentumswohnungen von den Vergleichspreisen weisen unterschiedliche Wohnflächen auf. Der Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Land Rheinland-Pfalz hat Wohnflächen-Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung gestellt. Diese wurden in o. g. Tabelle verwendet, um die Kaufpreise pro m² Wohnfläche anzupassen.

Für die Eigentumswohnungen Nr. 1 bis Nr. 6 ergibt sich ein Anpassungsfaktor in Höhe von $(231/256) = 0,9023$.

Die Eigentumswohnungen Nr. 7 bis Nr. 10 weisen einen Anpassungsfaktor in Höhe von $(231/231) = 1,00$ auf.

Im o.g. vorliegenden Fall wurden folgende Abweichungen bereits berücksichtigt, bzgl. der Lage, des Baualters. Berücksichtigt werden müssen die Vertragsanpassungen. Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2024. Eine zeitliche Anpassung ist erforderlich. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Indexreihen für Wohnungseigentume gehen bis zum 01.01.2024. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Die Vergleichsobjekte weisen eine andere Anzahl von Wohneinheiten als das Bewertungsobjekt auf. Der Landesgrundstücksmarktbericht 2025 vom Land Rheinland-Pfalz hat Umrechnungskoeffizienten, die sich auf die Anzahl der Sondereigentume beziehen zur Verfügung gestellt. Diese wurden in u. g. Tabelle verwendet, um die Kaufpreise pro m² Wohnfläche anzupassen. Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren Dezember 2023 und 2024.

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Nr.	Baujahr	Wohnflächen in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Angepasste Vergleichspreise an das Baujahr u. Wohnfläche	Anzahl der Eigentumswohnungen mit ihrem jeweiligen Wohnflächen-UK	Wohneinheiten-Umrechnungskoeffizient	Angepasste Vergleichspreise an das Baujahr, Wohnfläche u. Anzahl der Wohneinheiten in €/m ² Wfl.
1	2005	75,00	15	1.375,50	18 (0,995) 15 (0,997)	0,998	1.372,75
2	2005	89,00	15	1.194,69	18 (0,995) 15 (0,997)	0,998	1.192,30
3	1998	87,00	12	1.367,99	18 (0,995) 12 (0,999)	0,996	1.362,52
4	1979	80,00	30	1.414,41	18 (0,995) 30 (0,987)	1,008	1.425,73
5	1979	80,00	30	1.389,39	18 (0,995) 30 (0,987)	1,008	1.400,51
6	1996	50,16	13	1.410,48	18 (0,995) 13 (0,998)	0,997	1.406,25
7	1979	80,00	30	1.376,38	18 (0,995) 30 (0,987)	1,008	1.387,39
8	1979	80,00	30	889,89	18 (0,995) 30 (0,987)	1,008	897,01
9	1996	89,62	13	1.393,00	18 (0,995) 13 (0,998)	0,997	1.388,82
10	1979	90,00	30	1.061,28	18 (0,995) 30 (0,987)	1,008	1.069,77

Mittelwert (mit Ausreißer):

1.290,30 €/m² Wfl.

Abweichung vom Mittelwert von +30%:

1.677,39 €/m² Wfl.

Abweichung vom Mittelwert von - 30%:

903,21 €/m² Wfl.

Es sind noch die ungewöhnlichen oder persönlichen Vergleichspreise zu berücksichtigen. In der Summe ergeben sich durch Addition der zehn angepassten Vergleichspreise an das Baujahr, Wohnfläche u. Anzahl der Wohneinheiten in €/m² Wfl. ein Mittelwert in Höhe von 1.290,30 €/m² Wfl.

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Vergleichspreise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30% von dem errechneten Mittelwert abweichen nicht weiter berücksichtigt. Der Vergleichspreis Nr. 8 wird nicht weiter berücksichtigt.

Nr.	Angepasste Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	Wohnflächen in m ²	rel. Kaufpreis €/m ² Wfl.
1	102.956,25 €	75,00	1.372,75
2	106.114,70 €	89,00	1.192,30
3	118.539,24 €	87,00	1.362,52
4	114.058,40 €	80,00	1.425,73
5	112.040,80 €	80,00	1.400,51
6	70.537,50 €	50,16	1.406,25
7	110.991,20 €	80,00	1.387,39
9	124.466,05 €	89,62	1.388,82
10	96.279,30 €	90,00	1.069,77

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Mittelwert: 1.334,00 €/m² Wfl.

Abweichung vom Mittelwert +30%: 1.734,20 €/m² Wfl.

Abweichung vom Mittelwert -30%: 933,80 €/m² Wfl.

Es sind noch die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. In der Summe ergeben sich durch Addition der neun Vergleichspreise ein Mittelwert in Höhe von 1.334,00 €/m² Wfl.

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Vergleichspreise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30% von den errechneten Mittelwert abweichen nicht weiter berücksichtigt. Es handelt sich hier um die Spanne zwischen 1.734,20 €/m² Wfl. bis 933,80 €/m² Wfl. Ein weiterer Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ist nicht mehr notwendig. Unter Ausschluss dieser Vergleichspreise ergibt sich durch Addition der Vergleichspreise und Mittelwertbildung ein Wert in Höhe von 1.334,00 €/m² Wfl.

Ergebnis:

Somit ergibt sich der vorl. Vergleichswert wie folgt:

Eine Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV ist nicht erforderlich.

Marktangepasster Vergleichswert des Wohnungseigentums (ohne Garage):

1. 334,00 €/m² Wfl. x 66,24 m² = 88.365,56 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Die Garage beträgt 5.606,97 €.

Es ergibt sich ein Vergleichswert in Höhe von 93.972,53 €, **rd. 94.000,00 €.**

6.6. Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

6.6.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Ertragswerts

Die Rahmendaten liegen wie folgt vor. Zum Untersuchungszeitpunkt 01.01.2024 werden Untersuchungsobjekte für die Wohnungseigentume in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern, Weiterverkäufen, kein Erbbaurecht, nachhaltig marktkonforme Nutzung und unvermietete (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte, für den Untersuchungsbereich Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in sechs Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse zugrunde gelegt. Der **Datengrundlage** dienen Nachbewertungen der zwölf Gutachterausschüsse in RLP, davon aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 bis 2024, sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Des Weiteren liegen historische, nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 bis 2018 vor. Der **Erhebungsmethodik** wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d. h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, unterstellt. Das Bodenwertniveau (BWN) ist mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasste, (baureife, beitragsfreies Land). Des Weiteren wurde die Grundstücksgröße marktüblich bereinigt. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt). Weitere Erhebungen sind ein Rohertrag, der marktüblich erzielbar ist. Der Bezugsstab für die Wohnfläche (wohnwertabhängig), wurde berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die Bewirtschaftungskosten entsprechen der Anlage 3 nach ImmoWertV sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1. Der Gebäudestandard entspricht der Anlage 4, Nummer III, Tabelle 2 der ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1 ImmoWertV beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer(RND) entspricht der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: $(\text{rel. RND}) (\%) = (RND/GND \times 100)$. Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (BOG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 (30)). Der Auswertungsmethodik wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt. In den Schätzfunktionen für die Marktsegmente 1 und 2 konnte eine Abhängigkeit von der Wohnfläche nicht signifikant nachgewiesen werden. Bzgl. der Referenzdaten der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktübliche Nettokaltmieten aus der Stichprobe entnommen.

Auswahlkriterien: Für die Marktsegmente 1-2 wurden 352 Vergleichskauffälle im Median ausgewertet. Die Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze) beträgt 697 Vergleichskauffälle. Für den Untersuchungszeitraum 07/2017 bis 05/2024 liegt der Median im 06/2021. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer liegt im Median bei 80 Jahren. Die Restnutzungsdauer liegt zwischen 24 Jahre bis 80 Jahre im Median 51 Jahren. Die Stufe der Gebäudestandards liegt zwischen 2,0 bis 4,6 im Median bei 3,0. Die Wohnfläche beträgt zwischen 24,00 m² Wfl. bis 191,00 m² Wfl., im Median bei 80,00 m² Wfl.. Das Bodenwertniveau liegt zwischen 22,00 €/m² bis 273,00 €/m² im Median bei 73,00 €/m². Die marktüblichen Nettokaltmieten bei einem Bodenwertniveau von durchschnittlich in Höhe von 75,00 €/m², bei einer Wohnfläche zwischen 50,00 m² bis 100,00 m² wird eine Nettokaltmiete zwischen 5,75 €/m²/Wfl. bis 5,70 €/m²/Wfl. abgeleitet.

6.6.2 Aufbau des Ertragswertverfahrens

Aufbau des Ertragswertverfahrens:

Beim Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes mittels durchschnittlich erzielter Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsungsbetrag
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- x Kapitalisierung
- = Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + zuzüglich Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/-ggf. zusätzliche Marktanpassung
- = Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
- +/-ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert
- Verkehrswert (Marktwert)

6.6.3 Vorläufiges Ertragswertverfahren

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Wohnungseigentums, das „Allgemeine Ertragswertverfahren,“ gemäß § 27 ImmoWertV zugrunde gelegt.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Wohnungseigentum vorne rechts im Erdgeschoss von 66,24 m² Wohnfläche ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Rohertrag

Es liegt für den Wertermittlungsstichtag 28.07.2025, für das Marktsegment 2, der Gemarkung Rockenhausen, kein Mietvertrag vor. Ein amtlicher Mietspiegel lag für Rockenhausen nicht vor. Gemäß dem Landesgrundstücksmarktbericht befand sich die Miete in der Spanne von 6,57 €/m²/Wfl. bis 7,38 €/m²/Wfl. am 01.01.2022. Es wird eine Miete von 7,38 €/m²/Wfl. für den Zeitpunkt ab dem 01.01.2022 zugrunde gelegt.

In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 488,85 € pro Monat. Es wird ein Rohertrag in Höhe von 5.866,20 €/Jahr, ermittelt.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen. Eine zeitliche Anpassung dieses Mietzinses erfolgt des Weiteren nach § 7 Abs. 1 Nr. 2 ImmoWertV.

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					monatlich	jährlich
	lfd. Nr.	Nutzung	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Wohnhaus		Wohnung:	66,24	7,38	488,85	5.866,20
Summe					488,85	5.866,20

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie gemäß Nr. 3 ImmoWertV das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Es werden für das Wohnungseigentum, Verwaltungskosten in Höhe von 439,15 €/Jahr abgeleitet und zugrunde gelegt.

Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 66,24 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche Instandhaltungskosten in Höhe von 932,66 €/Jahr für das Wohnungseigentum. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 117,32 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.489,13 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig bezogen auf das Modell.

Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Der Reinertrag beträgt 4.377,07 €/Jahr.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 300,00 €/Jahr.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 4.077,07 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dem zu bewertenden Gebäude wird jeweils eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das zu bewertende Gebäude weist eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 31 Jahren auf.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Dem Wohnungseigentum liegt das Ursprungsbaujahr 1959 zugrunde. Es wurde durch die unterstellte Modernisierung ein fiktives Baujahr 1970 ermittelt.

Gemäß der Anlage 2 (zu § 12 Absatz 5 Satz 1) ImmoWertV, dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen, werden insgesamt 4 Punkte vergeben.

Es wird gemäß folgender Formel vom Anlage 2 ImmoWertV folgende modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt:

$$\text{mod. RND} = a \times \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b \times \text{Alter} + c \times \text{GND}$$

$$\text{mod. RND} = 0,7300 \times 66 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 1,5770 \times 66 \text{ Jahre} + 1,1133 \times 80 \text{ Jahre}$$

$$\text{mod. RND} = 25 \text{ Jahre.}$$

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet. Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht. Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind. Der Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 4 abgeleitet: $p = 2,384024 + (-0,529553) \times \ln(25/80) = 3,000 \%$. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,00 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 3,000 % und einer rechnerisch unterstellten modifizierten Restnutzungsdauer von 25 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 17,410 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des Kapitalisators in Höhe von 17,410 mit dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in Höhe von 4.077,07 € und ergibt einen Wert in Höhe von 70.981,79 €.

Bodenwert bei Wohnungseigentum

Der Bodenwert bei Wohnungseigentum bezieht sich auf die Miteigentumsanteile. Bei einem ermittelten Bodenrichtwert von 95,95 €/m² und einer Gesamtbodengröße insgesamt von 2.227,00 m² ergibt sich ein Gesamtbodenwert von 213.680,65 €. Siehe unter Punkt **6.3.5**. Es ergibt sich der anteilige unbelastete Bodenwert in der Summe von 10.000,25 €, der der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 80.982,04 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts bei dem Wohnungseigentum ermittelten Bodenwertanteil in Höhe von 10.000,25 € und dem Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 70.981,79 €.

Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV

Es erfolgt eine Marktanpassung zu der Miete in Höhe von 0,52 €/m²/Wfl. da die Miete in den letzten drei Jahren nicht mehr angepasst wurde ergibt sich ein Zuschlag in Höhe von 7.196,20 €.

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert

Der marktangepasste vorläufige Ertragswert beträgt 88.178,24 €.

Marktanpassung nach § 8 Abs. 8 ImmoWertV

Gemäß der Schätzfunktion des Gutachterausschusses wurde für die Garage ein Wert in Höhe von 5.606,97 € ermittelt.

Ertragswert

Der Ertragswert beträgt 93.785,21 €, **rd. 94.000,00 €**.

6.6.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens

Zum Wertermittlungsstichtag 28.07.2025:

1.Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat 488,85 € /Monat

Miete pro Jahr 5.866,20 €/Jahr

2.Abzgl. Bewirtschaftungskosten – 1.489,13 €/Jahr

3.Jährlicher Reinertrag = 4.377,07 €/Jahr

4.Abzgl. Bodenwertverzinsungs- - 300,00 €/Jahr

betrag: –

Reinertragsanteil des Bodens

3,000 %

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

5.Reinertragsanteil der b. Anlage = 4.077,07 €/Jahr

6.Kapitalisator

× 17,410

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei p = 3,000%

Liegenschaftszinssatz (p)

und n = 25 Jahren

Restnutzungsdauer (n)

7.Ertragswert der baulichen und = 70.981,79 €

sonstigen Anlagen

8.Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert nur ME-Anteil (vgl. + 10.000,25 €

Bodenwertermittlung)

9. Vorl. Ertragswert des 80.982,04 €

Wohnungseigentums

10. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 7.196,20 €

Marktanpassung

11. Marktangep. vorl. Ertragswert 88.178,24 €

12. Marktanpassung nach § 8 Abs. 5.606,97 €

3 ImmoWertV

13. Ertragswert 93.785,21 €

rd. 94.000,00 €

6.7 Vergleichswert und Ertragswert

Die besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wurden im jeweiligen Verfahren jeweils nach dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt.

Abschließende Bewertung des Wohnungseigentums

Es werden das Vergleichsverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt.

Das Vergleichsverfahren: Dieses Wertermittlungsverfahren wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren: Es ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Der **Vergleichswert** wurde in Höhe von **93.972,53 €, rd. 94.000,00 €**. Der Ertragswert stützt das Ergebnis des in Höhe von 93.734,98 €, rd. 94.000,00 €.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

Der ermittelte Vergleichswert in Höhe von **94.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von $\pm 20\%$ zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“⁴.

⁴ Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

6.8 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungstichtag 28.07.2025

Der **Verkehrswert (Marktwert)** nach § 194 BauGB 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.

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den im Grundbuch von Rockenhausen, eingetragenen Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum lfd. Nr. 1, 465/10.000 an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, Blatt 3769, lfd. Nr. 2, 3/10.000 an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 26, Blatt 3793, an Grundstück Gemarkung Rockenhausen, Flurstück 453/9, Gebäude- und Freifläche, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese, Größe. 2.227,00 m², wurde zum Stichtag 28.07.2025 ermittelt in Höhe von

94.000,00 €

in Worten: vierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 22.08.2025

Marianne Steinacker, MBA

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 01SGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

7. Karten

7.1. Übersichtskarte

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

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

7.2 Regionalkarte

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

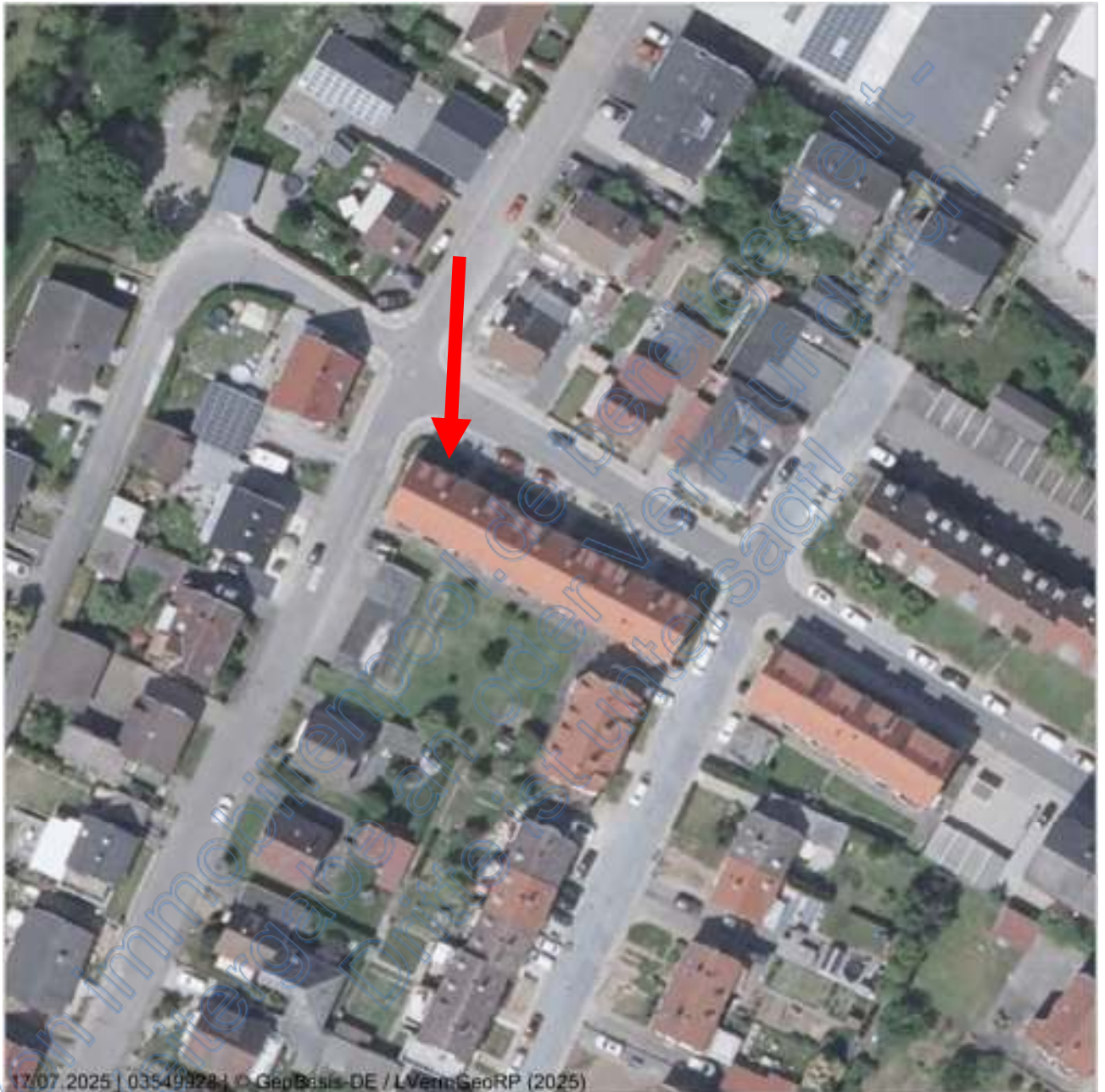
Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

7.3 Liegenschaftskarte

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

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

7.4 Orthophoto



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabsgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

7.5 Photos Außenansicht



Außenansicht: Nordost



Außenansicht: Nordwest

Außenansicht: Südwest

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese



7.6 Photos Innenansicht



Innenansicht Treppenhaus



Eingangstüre zur Wohnung Nr. 2



Keller: Gang, der zum Kellerraum Nr. 2 (gemäß Aufteilungsplan) führt

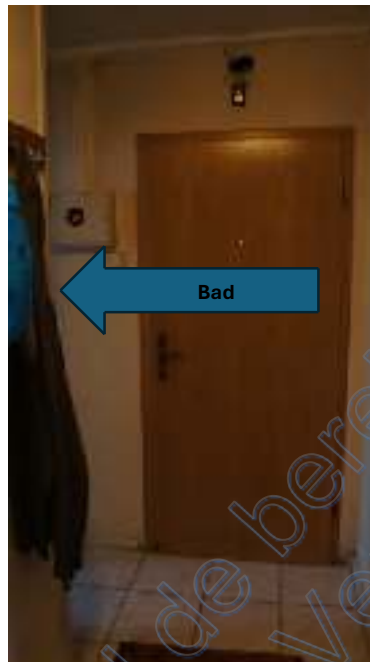


Keller: Kellerraum Nr. 2 (gemäß Aufteilungsplan)

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese



Flur: links vorne Kinderzimmer, hinten links Wohnzimmer, rechts Küche, geradeaus hinten Schlafzimmer



Flur: Bad Links, Eingangstür geradeaus



Kinderzimmer

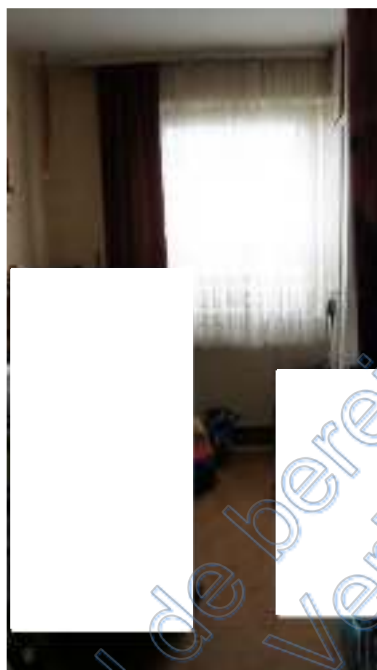


Wohnzimmer

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese



Küche



Küche



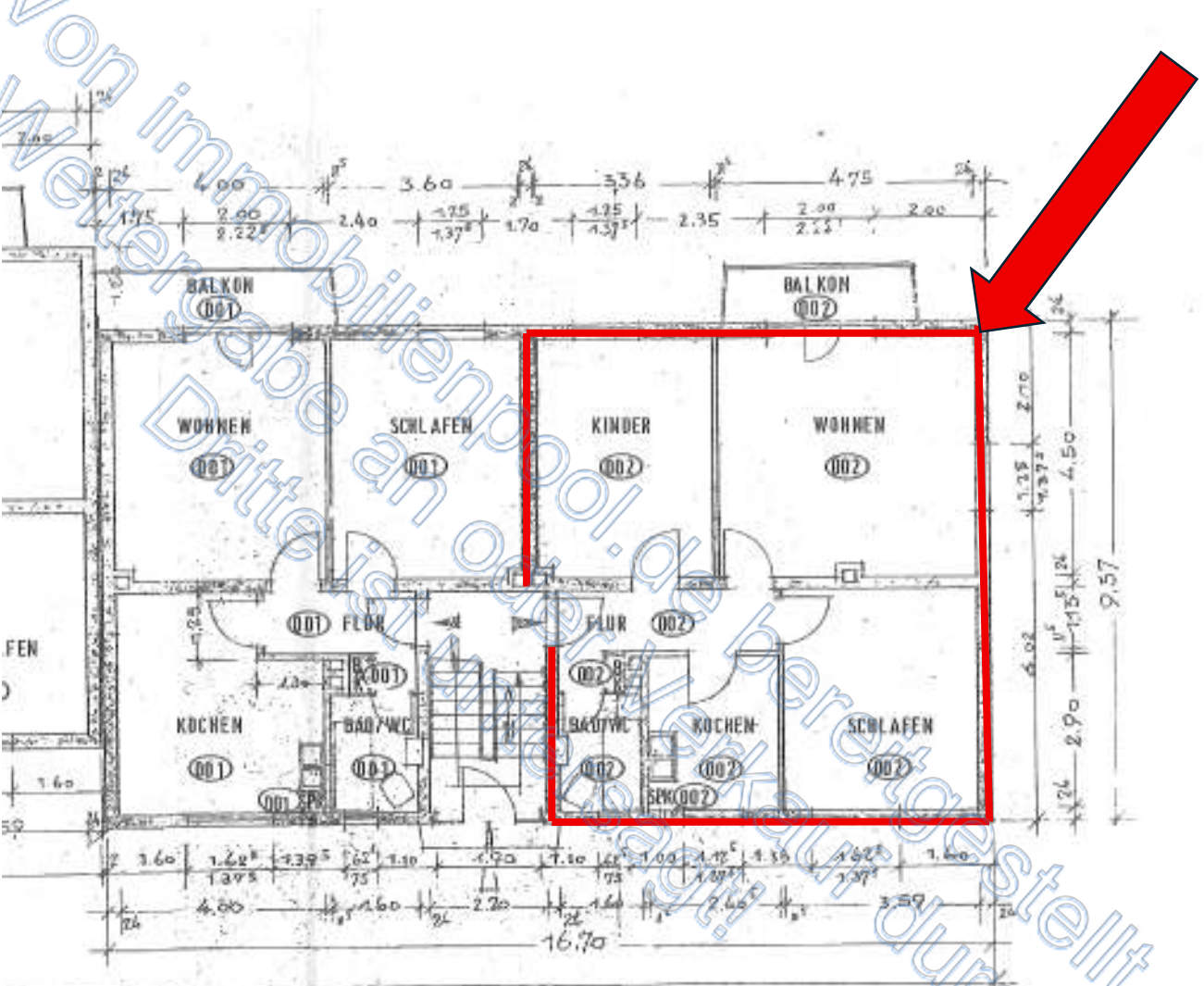
Badezimmer



Wohnzimmer

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

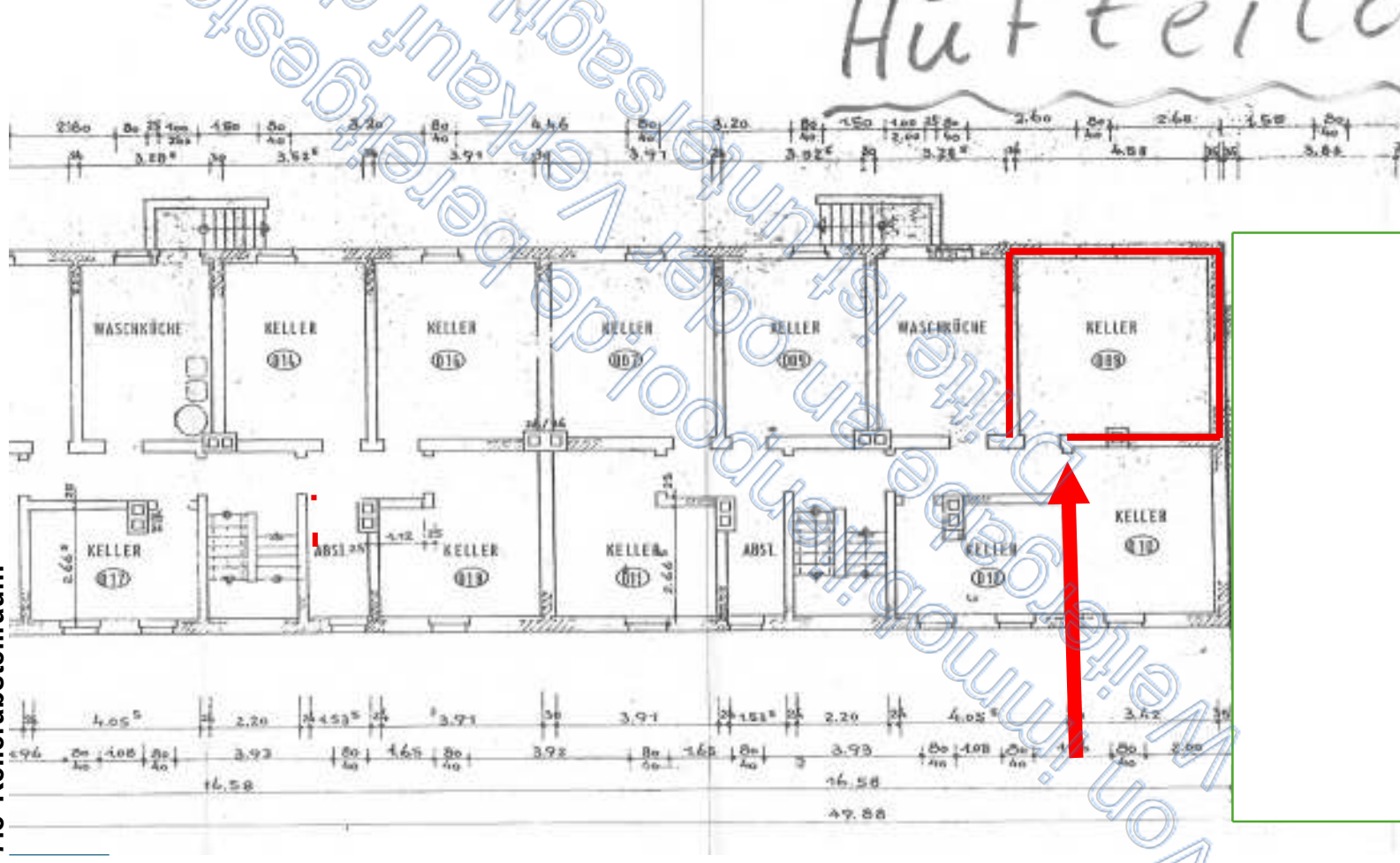
7.7 Planunterlage Wohnungseigentum Nr.: 2



Grundriss Erdgeschoss: Das zu bewertende Objekt hat die Nr. 002 auf diesem Plan (gemäß Teilungserklärung)

Az.: 1 K 28/25 Wohnungseigentum Nr. 2. (gemäß Aufteilungsplan), im Erdgeschoss vorne rechts (vor der Haupteingangstür mit der Hausnummer 1 ausstehend) mit einer Garage und einem Abstellraum im Kellergeschoss,
in 67806 Rockenhausen, Am Weidengarten 1, 3, 5, Kämswiese

7.8 Kellerabstellraum



Grundriss Kellergeschoss: Kellerabstellraum hat die Nr. 008 auf diesem Plan (gemäß Teilungserklärung)

7.9 Flächenberechnung Wohnung im Erdgeschoss rechts, Kellerabstellraum, Garage

Flur: 4,60 m²

Kinderzimmer: 14,75 m²

Wohnzimmer: 23,23 m²

Schlafzimmer: 14,72 m²

Küche: 6,54 m²

Bad / WC: 2,39 m²

Balkon: 1,03 m²

**Summe
Wohnflächen: 66,24 m²**

Garage: 16,08 m²

Kellerraum: 19,50 m²

**Summe
Nutzflächen: 35,58 m²**