

Kein Original  
Gutachten!

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

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

- ✓ Gutachten
- ✓ Expertisen
- ✓ Analysen

**Immobilienbewertung**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann

Wir leben Immobilien!

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

Amtsgericht Neustadt  
Robert-Stolz-Straße 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

Michael Hoffmann  
M. Eng., Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH)  
Forststraße 143  
67459 Böhl-Iggelheim

Datum: 29.09.2025

AZ: 1-K 9/25

## Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch in Bezug auf das im Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 18526, Gemarkung Neustadt, Flurstück 1438 eingetragenen 90,34/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Friedrich-Ebert-Straße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und an dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 6 bezeichnet

**Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.08.2025 mit rund**

**94.000,00 EUR**

**ermittelt**



Dieses anonymisierte Gutachten umfasst einschließlich der Anlagen 46 einseitig beschriebene Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Auftraggeber.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag.....	5
2.3	Besonderheiten.....	6
2.4	Weitere Fragen.....	6
3	Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1	Großräumige Lage.....	6
3.2	Kleinräumige Lage.....	7
3.3	Grundstückseigenschaften.....	7
3.4	Infrastruktur.....	8
3.5	Rechte und Belastungen.....	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand.....	9
3.7	Derzeitige Nutzung.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.1	Vorbemerkungen.....	10
4.2	Gemeinschaftseigentum Wohn- und Geschäftshaus.....	11
4.2.1	Gebäudedaten.....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion.....	12
4.2.4	Technische Gebäudeausrüstung.....	12
4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand.....	13
4.3	Außenanlagen.....	14
4.3.1	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum.....	14
4.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet.....	14
4.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten.....	14
4.5	Gesamtbeurteilung der Anlage.....	14
4.6	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6.....	14
4.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung.....	14
4.6.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	15
4.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	15

4.6.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
5	Wertermittlung.....	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
5.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	17
5.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 6 .....	20
5.4	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 6 .....	20
5.4.1	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	20
5.4.2	Vergleichswertermittlung Wohnung Nr.6.....	21
5.4.3	Ertragswertverfahren .....	21
5.4.4	Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 6 .....	24
5.4.5	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 6.....	25
5.4.6	Verkehrswert Wohnung Nr. 6 .....	27
6	Wert der Lasten und Beschränkungen im Grundbuch Abteilung II .....	28
6.1	Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 18526.....	28
7	Urheberschutz und Haftungsbegrenzung .....	29
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	30
8.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung.....	30
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	31
9	Verzeichnis der Anlagen .....	32
9.1	Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	33
9.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte .....	34
9.3	Anlage 3: Planzeichnungen.....	35
9.4	Anlage 4: Wohnflächenberechnungen.....	40
9.5	Anlage 5: Fotoaufnahmen.....	41

**1 Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung**

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 6
------------------	---------------

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungsstichtag	28.08.2025
Qualitätsstichtag	28.08.2025
Ortsbesichtigung	28.08.2025

Gebäude und Grundstücksdaten	
Baujahr Wohnhaus mit Gaststätte im Erdgeschoss	um 1890
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnung Nr. 6	45 Jahre
Wohnfläche Wohnung Nr. 6	48,77 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Gebäude und Freifläche	220 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit der Wohnung Nr.6	90,34/1.000

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	
Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 6	11.000,00 €
Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 6	94.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnung Nr. 6</b>	<b>94.000,00 €</b>

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB**

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

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Auftraggeber

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

Datum des Beschlusses: 26.05.2025

### 2.2 Angaben zum Auftrag

**Grund der Bewertung:** Zwangsversteigerung

**Ortsbesichtigung:** Der Ortstermin fand am 28. August 2025 statt.

**Teilnehmer am Ortstermin:** Der Wohnungsmieter Wohnung Nr. 6 und der Sachverständige.

**Besondere Vorkommnisse:** Während der Besichtigung kam es zu keinen besonderen Vorkommnissen. Es konnten alle Räume der Wohnung Nr. 6 sowie die Gemeinschaftsflächen besichtigt werden.

**Wertermittlungstichtag:** 28.08.2025

**Qualitätstichtag:** Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

**Verwendete Unterlagen und Informationen**

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

## 2.3 Besonderheiten

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

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

### Anmerkung zur Wohnfläche:

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

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

## 2.4 Weitere Fragen

Mieter oder Pächter:	die Wohnung Nr. 6 ist zurzeit vermietet
Name des Verwalters:	es ist kein Verwalter bestellt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	es besteht kein Hinweis auf Wohnpreisbindung
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen, Betriebseinrichtungen, Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	liegt nicht vor
Verdacht auf Hausschwamm	es besteht kein Verdacht
Verdacht auf ökologische Altlasten:	es besteht kein Verdacht

## 3 Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Großräumige Lage

<b>Bundesland:</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Kreis:</b>	kreisfrei
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	Neustadt an der Weinstraße, Neustadt hat etwa 53.000 Einwohner.

**Einzugsgebiet:**

Die kreisfreie Stadt Neustadt an der Weinstraße ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt in der Metropolregion Rhein-Neckar, etwa 26 km von dem Oberzentrum Ludwigshafen entfernt. Die Stadt bedeckt eine Fläche von etwa 117 km<sup>2</sup> und gehört zu den zehn größten Städten von Rheinland-Pfalz

Bundesautobahn:  
Anschluss an die A 65

Bundesstraßen:  
B39

Bahnanschluss:  
Hauptbahnhof Neustadt mit Anschluss an die Bahnlinie Frankfurt – Saarbrücken sowie S-Bahn Anschluss Rhein-Neckar

Nächstgelegene Flughäfen:  
Frankfurt ca. 109 km  
Frankfurt Hahn ca. 149 km

Landeshauptstadt:  
Mainz ca. 95 km

**3.2 Kleinräumige Lage**

**Lage des Wertermittlungsobjekts:** Bei dem Grundstück handelt es sich um ein Eckgrundstück zwischen Friedrich-Ebert-Straße und Hindenburgstraße.

**Bauliche Nutzung in der näheren Umgebung:** Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist mit Wohn- und Geschäftshäusern in drei- und viergeschossiger, geschlossener Bauweise bebaut.

**Immissionen:** keine

**Einkaufsmöglichkeiten:** Es besteht eine gute Versorgungslage für den Einkauf des täglichen Bedarfs.

**3.3 Grundstückseigenschaften**

**Gestalt:** Flurstück-Nr.: 1438

Fläche: 220 m<sup>2</sup>  
mittlere Breite ca. 18 m  
mittlere Tiefe ca. 9 m  
Länge an der Straßenfront Friedrich-Ebert-Str. ca. 21 m  
polygonale, trapezförmige Form

<b>Topographie:</b>	eben
<b>Einfriedung:</b>	durch angrenzende Gebäude
<b>Bodenbeschaffenheit, Grundwasser</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Aussage über die Eignung des Baugrundes zu Bauzwecken ist deshalb nicht möglich.
<b>Altlasten:</b>	Nach Auskunft der SGD-Süd bestehen keine Altlasten.
<b>Einbindung in die Nachbarschaft:</b>	Es besteht zu dem angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 1439 eine Grenzbebauung.

### 3.4 Infrastruktur

<b>Örtliche Verkehrserschließung:</b>	ausgebaute Straße, geteert mit beidseitig gepflasterten Gehwegen
<b>Vorhandene und gesicherte Erschließungen:</b>	Das Grundstück ist mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwasser</li> <li>- Strom</li> <li>- Abwasser</li> <li>- Telefonanschluss</li> <li>- Gasanschluss</li> </ul>
<b>Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:</b>	In Neustadt sind u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten</li> <li>- Grundschulen und weiterführende Schulen</li> <li>- Sportanlagen</li> <li>- Spielplätze</li> <li>- Arztpraxen</li> <li>- Apotheken</li> </ul> vorhanden.

### 3.5 Rechte und Belastungen

<b>Grundbuch:</b>	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2025 vor. Hiernach sind in der Abteilung II des Wohnungsgrundbuch von Neustadt, Blatt 18526 für das
-------------------	---

	Flurstück 1438 keine bestehenden Lasten und Beschränkungen eingetragen.
<b>Anmerkung:</b>	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie möglicherweise Auswirkung auf den Kaufpreis, nicht aber auf den Verkehrswert nehmen.
<b>Baulastenverzeichnis:</b>	Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes bestehen keine Eintragungen.
<b>Denkmalschutzbuch:</b>	Das Gebäude ist als Kulturdenkmal gem. § 3 DSchG in der Liste der Kulturdenkmäler eingetragen. Demgemäß handelt es sich um ein Kulturdenkmal.
<b>Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:</b>	Sonstige, nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
<b>Bodenordnungsverfahren:</b>	Im Grundbuch Abteilung II und im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes ist das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren eingebunden.

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

<b>Flächennutzungsplan:</b>	Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.
<b>Bebauungsplan:</b>	Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks besteht nach Auskunft der Baubehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die rechtliche Bewertung von Bauvorhaben bestimmt sich nach § 34 BauGB.
<b>Anmerkung:</b>	Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde auf Basis der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Es wurde nicht abschließend überprüft, ob eine Baugenehmigung für das Bewertungsobjekt vorliegt und die Ausführung mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der einzuhaltenden Bauleitplanung übereinstimmt.
<b>Entwicklungszustand:</b>	Die Qualität des Grundstücks wird vom Sachverständigen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten als baureifes Land bewertet.
<b>Erschließungszustand:</b>	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, die Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben für die bestehenden Erschließungsanlagen sind nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag abgegolten. Das Grundstück wird

demgemäß vom Sachverständigen als beitrags- und abgabefrei (baf.), baureifes Land eingestuft.

#### **Wohnlagenqualität**

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

### **3.7 Derzeitige Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, voll unterkellerten Gebäude mit trapezoidem Grundriss mit gründerzeitlicher Klinkerfassade bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine gastronomische Gewerbeeinheit (Bar), in den oberen Geschossen befinden sich sechs Wohneinheiten. Die Zuwegung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße über einen Flur in einen kleinen, offenen Hof, von dort aus über eine weitere Tür in das Treppenhaus. Der Betrieb der Bar im Erdgeschoss entspricht nicht der Teilungserklärung, die auch im EG eine wohnwirtschaftliche Nutzung vorsieht (Wohnung Nr.1) Die Teilungserklärung ist entsprechend zu ändern, sofern die gastronomische Nutzung bewilligt wurde.

## **4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkungen**

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Gemeinschaftseigentum Wohn- und Geschäftshaus

### 4.2.1 Gebäudedaten

<b>Gebäudeart:</b>	dreigeschossiges, unterkellertes, gemischt genutztes Gebäude mit einer Bar im Erdgeschoss, 6 Wohneinheiten in den oberen Geschossen
<b>Baujahr:</b>	um 1890
<b>Modernisierungen:</b>	Gemäß der vorliegenden Bauakte wurde das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Jahr 2020 einer augenscheinlich, bis heute nicht vollständig umgesetzter und teilweise mit Baumängeln behafteter Sanierung unterzogen und neu aufgeteilt. Die durch die Aufteilung neu erstandenen Wohnungen wurden dabei modernisiert.
<b>Energieeffizienz:</b>	Es liegt kein Energieausweis vor. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist ein Energieausweis nicht erforderlich. Die Außenwände sind nicht gedämmt.

### 4.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Entgegen den vorliegenden Teilungsplänen ist der Keller nicht in die zu den Wohnungen zugeordneten Kellerräumen unterteilt. Vielmehr erfolgte die Umsetzung der Planung nicht.

#### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss wird entgegen der vorliegenden Teilungserklärung und des Aufteilungsplans eine Bar betrieben (Wohnung Nr. 1 gemäß Teilungserklärung)

#### 1. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3 gemäß Teilungserklärung

**2. Obergeschoss:**

Wohnung Nr. 4 und Wohnung Nr. 5 gemäß Teilungserklärung

**Dachgeschoss:**

Wohnung Nr. 6 und Wohnung Nr. 7 gemäß Teilungserklärung

Im Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1, bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung 7 Sondereigentume

**4.2.3 Gebäudekonstruktion**

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Fundament:</b>	Streifenfundamente
<b>Keller:</b>	Mauerwerk aus Sandstein
<b>Umfassungswände:</b>	Erdgeschoss aus Sandstein, Obergeschosse aus Backsteinen
<b>Innenwände:</b>	massiv gemauert, Leichtbauwände
<b>Geschossdecken:</b>	Decke über Kellergeschoss als Kappendecke ausgeführt, übrige Geschossdecken nicht ersichtlich
<b>Treppen:</b>	<u>Kellerabgang:</u> Stahlbeton, gewandelt, ohne Belag  <u>Treppenhaus:</u> Stahlbeton gewandelt, ohne Belag
<b>Hauseingang:</b>	Eingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Lichtausschnitt, Briefkasten aus Stahlblech
<b>Dach:</b>	Walmdach mit Schieppgauben aus Holzsparren mit Eindeckung mit Tonziegeln

**4.2.4 Technische Gebäudeausrüstung**

<b>Wasserversorgung:</b>	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
<b>Warmwasserversorgung:</b>	dezentral in den Wohnungen über Elektro-Durchlauf-erhitzer
<b>Abwasserinstallation:</b>	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Mischsystem
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung im Keller ist in witterungsgeführter Brennwerttechnik ausgeführt.
<b>Lüftung:</b>	keine mechanische Lüftung vorhanden (Fensterlüftung)
<b>elektrische Ausstattung:</b>	normale Ausstattung, Sprechanlage

### 4.3 Außenanlagen

#### 4.3.1 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

#### 4.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

### 4.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

**Weitere Gebäude/ Nebengebäude:** Auf dem Grundstück befinden sich keine weiteren Nebengebäude.

### 4.5 Gesamtbeurteilung der Anlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem augenscheinlich ungepflegten und in einem Instandhaltungsstau anhaftenden Zustand.

### 4.6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6

#### 4.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

**Lage des Sondereigentums im Gebäude:** Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 6 gekennzeichnet. Tatsächlich wurde der dem Sondereigentum zugeordnete Kellerraum aufgrund fehlender Abtrennung nicht hergestellt.

**Wohnfläche:** Die Wohnfläche beträgt rd. 49 m<sup>2</sup> und wurde nach den Plänen der Teilungserklärung berechnet.

**Raumaufteilung** Die Wohnung hat folgende Räume:  
Wohnen/Essen/Kochen, Schlafen, Bad, Abstellraum, Flur

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnen/Essen/Kochen 22,26 m<sup>2</sup>
- Schlafen 14,71 m<sup>2</sup>
- Bad 7,54 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,17 m<sup>2</sup>
- Flur 3,09 m<sup>2</sup>

**Besonnung/ Belichtung** gute Belichtung

**4.6.2 Raumausstattung und Ausbauzustand**

<b>Innenwände:</b>	überwiegend Leichtbauwände, glatt gespachtelt, gestrichen
	<u>Bad</u> Fliesen, halbhoch
	<u>Küche</u> gespachtelt und gestrichen kein Fliesenspiegel
<b>Fußböden:</b>	Laminat
<b>Decken:</b>	glatt gespachtelt, gestrichen
<b>Türen:</b>	<u>Wohnungsabschlusstür</u> einfache Holztüre ohne Bodendichtungen, weiß lackiert
	<u>Zimmertüren:</u> leichte Holztüren, weiß lackiert
<b>Fenster:</b>	Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung ohne Rollläden, Fensterbänke außen aus Metall, innen aus Gipsplatten, gestrichen
<b>Sanitärausstattung:</b>	<u>Tageslicht-Bad</u> Wand-WC, Waschtisch, Duschwanne mit Duschkabine

**4.6.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums**

<b>Küchenausstattung:</b>	nicht in Wertermittlung enthalten
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine
<b>besondere Bauteile:</b>	keine
<b>Baumängel, Bauschäden:</b>	teilweise fehlende Steckdosenabdeckungen
<b>wirtschaftliche Wertminderung:</b>	keine
<b>sonstige Besonderheiten:</b>	Die Raumaufteilung der Wohnung ist abweichend vom Aufteilungsplan. Hieraus können Abweichungen der Wohnfläche resultieren. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.
<b>allgemeiner Zustand des Sondereigentums:</b>	Die Wohnung befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

#### 4.6.4 **Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen**

<b>Sondernutzungsrechte:</b>	Es besteht kein mit Sondereigentum Nr. 6 verbundenes Sondernutzungsrecht.
<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:</b>	keine
<b>Abweichende Regelung:</b>	keine
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Es wurde kein Verwalter bestellt. Über die Höhe des Wohngeldes liegen den Sachverständigen keine Angaben vor. Soweit bekannt, wird bisher keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage gebildet. Des Weiteren liegen den Sachverständigen keine Protokolle der Eigentümerversammlung, kein Wirtschaftsplan und keine Betriebskostenabrechnung vor.

## 5 **Wertermittlung**

### 5.1 **Auswahl des Wertermittlungsverfahrens**

#### **Definitionen und Begründung**

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

- zum Wertermittlungstichtag,
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- nach den rechtlichen Gegebenheiten,
- den tatsächlichen Eigenschaften,
- nach der sonstigen Beschaffenheit,
- und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung,
- ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Dabei ist das Verfahren bevorzugt anzuwenden, das nach der Art des Bewertungsobjekts und unter der

(Richtwertzone), für die im Wesentlichen Art und Maß der Nutzung und sonstige wertrelevante Merkmale übereinstimmen.

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

### Bodenrichtwerte und Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke

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

Bodenrichtwertzone:	0420
Wertermittlungstichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	M (gemischte Baufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksfläche:	300 m <sup>2</sup>
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Geschossigkeit	III
Bodenrichtwert:	520 €/m <sup>2</sup>

### Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks Flurstück Nr. 1438

Wertermittlungstichtag:	28.08.2025
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	M (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksteifläche:	220 m <sup>2</sup>
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Geschossigkeit	III

**Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks**

A) Bodenrichtwert auf Abgabefreiheit umrechnen				Anmerkung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes: bf		=	520,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenrechtlich freier Bodenrichtwert		=	520,00 €/m <sup>2</sup>	
B) Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag anpassen				
	Bodenrichtwert Grundstück	Bewertungsgrundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2024	28.08.2025	x 1,09	A1
C) Anpassung auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale				
abgabefreier, lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag		=	rd. 566,80 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	B	B	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M	M	x 1,00	
Bauweise	g	g	x 1,00	
Geschossigkeit	III	III	x 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	300	220	x 1,02	A2
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	578,14 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Wertobjekt ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	578,14 €/m <sup>2</sup>	
D) Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert, gerundet		=	578,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		x	220	
Abgabefreier Bodenwert		=	127.160 €	
		=	<u>rd. 127.000,00 €</u>	

**Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes**

A1

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

A2

Der relative Bodenwert ist eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss gegebenenfalls durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen.

### 5.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 6

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

<b>Berechnung des anteiligen Bodenwerts Wohnung Nr. 6</b>	
Gesamtbodenwert	127.000,00 €
Miteigentumsanteil	x 90,34 / 1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 11.473,18 €</b> <b>rd. 11.000,00 €</b>

### 5.4 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 6

#### 5.4.1 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

#### 5.4.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr.6

Für das Wertermittlungsobjekt wurden auf Anfrage durch den Sachverständigen vom zuständigen Gutachterausschuss sechs geeignete Vergleichspreise aus der Kaufpreisliste zur Verfügung gestellt. Nach der Anpassung der Kaufpreise, unter Anwendung dafür vorgesehener Faktoren und Koeffizienten, auf das Wertermittlungsobjekt zeigte ich eine zu breite Spanne bei den relativen Kaufpreisen aufgrund dessen eine ausreichende statistische Sicherheit nicht gegeben war. Aus diesem Grund wurde das Vergleichswertverfahren nicht fortgeführt und findet in dieser Wertermittlung keinen Eingang.

#### 5.4.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Die Formel des allgemeine Ertragswertverfahrens lautet:

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

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

$$q = 1 + LZ$$

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

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne eigenständig nutzbare Teilflächen

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

#### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die vom Vermieter zu tragen sind und zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie fortwährend notwendig sind. Sie werden auf Grundlage von Marktanalysen von vergleichbaren Grundstücken ermittelt. Sie beinhalten lediglich die nicht umlagefähigen Kosten für die Verwaltung, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vor, werden durch den Sachverständigen auf Grundlage des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Angaben des Eigentümers, die dafür anfallenden Bewirtschaftungskosten pauschal festgesetzt.

#### **Vorläufiger Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)**

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

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

**Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

**5.4.4 Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 6**

Gebäude- beschreibung	Mieteinheit	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stk.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m <sup>2</sup> ] bzw. [€/Stk.]	monatlich [€]	jährlich [€]
Wohnhaus	Wohnung Nr. 6	49,00	1	9,30	455,70	5.468,40
Summe		49,00			455,70	5.468,40

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	5.468,40 €
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters)	22,39 %
von der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	- 1.224,37 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 4.244,03 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,48 % vom Bodenwert (11.000,00 €)	- 272,80 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 3.971,23 €
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV)	
bei p = 2,48 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 45 Jahre Restnutzungsdauer	x 26,93
<b>vorl. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	106.945,28 €
<b>Bodenwert</b> (gem. Bodenwertermittlung)	+ 11.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 117.945,28 €
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ - €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 117.945,28 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 24.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 93.945,28 €
	rd. 94.000,00 €

#### 5.4.5 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 6

##### Rohertrag

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblichen, jährlich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Gemäß Angaben die Mieterin ist der Mietvertrag durch die Mieterin gekündigt und endet am 12. September 2025. Aufgrund des absehbaren Auszugs der Mieterin werden für die Berechnung des Ertragswertes die marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde gelegt.

Der Mietspiegel 2025 der Stadt Neustadt an der Weinstraße weist für die entsprechende Baualtersklasse und Größenklasse eine Mietspanne von 7,75 bis 9,83 EUR/m<sup>2</sup> aus. Die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete wurde aufgrund der vorherrschenden, spezifischen Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts durch den Sachverständigen auf 9,30 EUR/m<sup>2</sup> bestimmt.

##### Bewirtschaftungskosten

Aufgrund der nicht erstellten, relevanten Jahresabrechnung werden die Modellkonformen Bewirtschaftungskosten der Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen.

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3, ImmoWertV	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF x Jahr]	Kostenanteil Insgesamt [€/ Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	7,85	8,76 €	429,00 €
Instandhaltung Wohnung	12,54	14,00 €	686,00 €
Mietausfallwagnis	2,00	2,23 €	109,37 €
Summe	22,39	24,99 €	1.224,37 €

##### Restnutzungsdauer

Wohngebäude wie das Bewertungsobjekt haben gemäß dem Modell der ImmoWertV üblicherweise eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Laut vorliegenden Unterlagen, ist das Gebäude zum Bewertungsstichtag etwa 135 Jahre alt. Das Modell der ImmoWertV zur Bestimmung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen sieht eine sachverständige Einschätzung des Modernisierungsgrades vor, die durch eine Gesamtpunkvergabe nach Tabelle 2 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 1 erfolgt. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes ist von einem mittleren Modernisierungsgrad auszugehen der eine Spanne von 6 bis 10 Modernisierungspunkten ausweist. Im vorliegenden Bewertungsfall werden durch den Sachverständigen 8 Modernisierungspunkte als sachgerecht festgelegt. Der Bestimmung der Restnutzungsdauer liegt ein theoretischer Modellansatz zugrunde, der davon ausgeht, dass die Restnutzungsdauer auf maximal 70 Prozent der jeweiligen Gesamtnutzungsdauer gestreckt wird. Die dadurch berechnete Restnutzungsdauer beträgt somit rund 45 Jahre.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
<b>Unterhaltungsbesonderheiten</b>		20.000,00 €
nicht fertiggestellte Arbeiten, Bauschäden, Baumängel	20.000,00 €	
<b>sonstige Rechte und Belastungen</b>		- €
keine	- €	
<b>weitere Besonderheiten</b>		4.000,00 €
Instandhaltungsrücklage, Teilungserklärung	4.000,00 €	
<b>Summe</b>		<b>24.000,00 €</b>

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

**5.4.6 Verkehrswert Wohnung Nr. 6**

Der Verkehrswerte von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen regelmäßig durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahren lag keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Für die Bestimmung des Verkehrswerts wird somit das Ertragswertverfahren herangezogen. Der **Ertragswert** wurde mit rd. **94.000,00 Euro** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 90,34 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Friedrich-Ebert-Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt	18526	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt	-	1438

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.08.2025 mit rd.

**94.000,00 Euro**

**in Worten: vierundneunzigtausend Euro**

geschätzt

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

Böhl-Iggelheim, den 29.09.2025



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



## 6 Wert der Lasten und Beschränkungen im Grundbuch Abteilung II

### 6.1 Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 18526

Lfd. Nr. 1: gelöscht

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

## 7 Urheberschutz und Haftungsbegrenzung

### Hinweise zum Urheberschutz

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

### Hinweise zur Haftung

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

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

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

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

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

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

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

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

In der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung gültigen Fassung.

#### **BauGB**

Baugesetzbuch

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

#### **BetrKV**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

#### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **GEG**

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

#### **ImmoWertV**

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

#### **LBauO**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

#### **WertR**

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

#### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

#### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 10.1: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 10.2: Bodenrichtwertkarte

Anlage 10.3: Planzeichnungen

Anlage 10.4: Berechnung der Wohnflächen

Anlage 10.5: Fotoaufnahmen

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

9.1 Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen  
Liegenschaftskarte



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

© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2025 www.lvermgeo.rlp.de Maßstab 1 : 1 000  
Vervielfältigung für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermerkung, Umwandlung oder Veräuflichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)  
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz

Abbildung 1: Liegenschaftskarte

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann  
Forststraße 143  
67459 Böhl-IGgelheim

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

## 9.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte

### Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte  
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Hergestellt am 12.06.2025

Flurstück: 1438  
Gemarkung: Neustadt (4257)

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

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich Rheinland-  
Geschäftsstelle

Postfachstraße 4  
76829 Landau in der Pfalz

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

148879

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Bodenrichtwerte sind urheberrechtlich geschützt.

Maßstab: 1:1.000 Meter

Abbildung 2: Bodenrichtwertkarte mit der Bodenrichtwertzone 0420.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann  
Forststraße 143  
67459 Böhl Iggeheim

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

### 9.3 Anlage 3: Planzeichnungen

Grundrisse der Wohnungen Nr. 6 im DG gemäß Aufteilungsplan

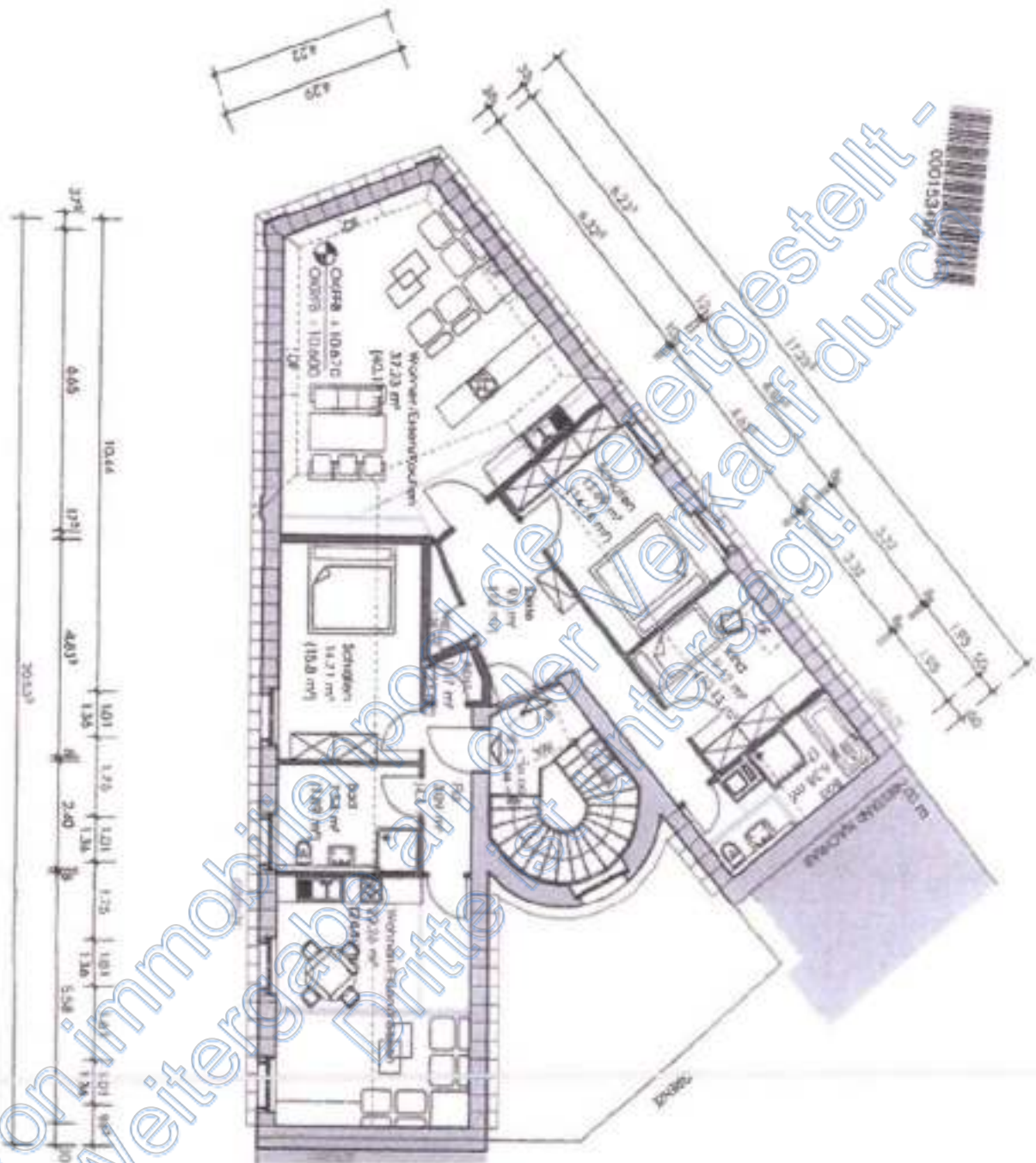
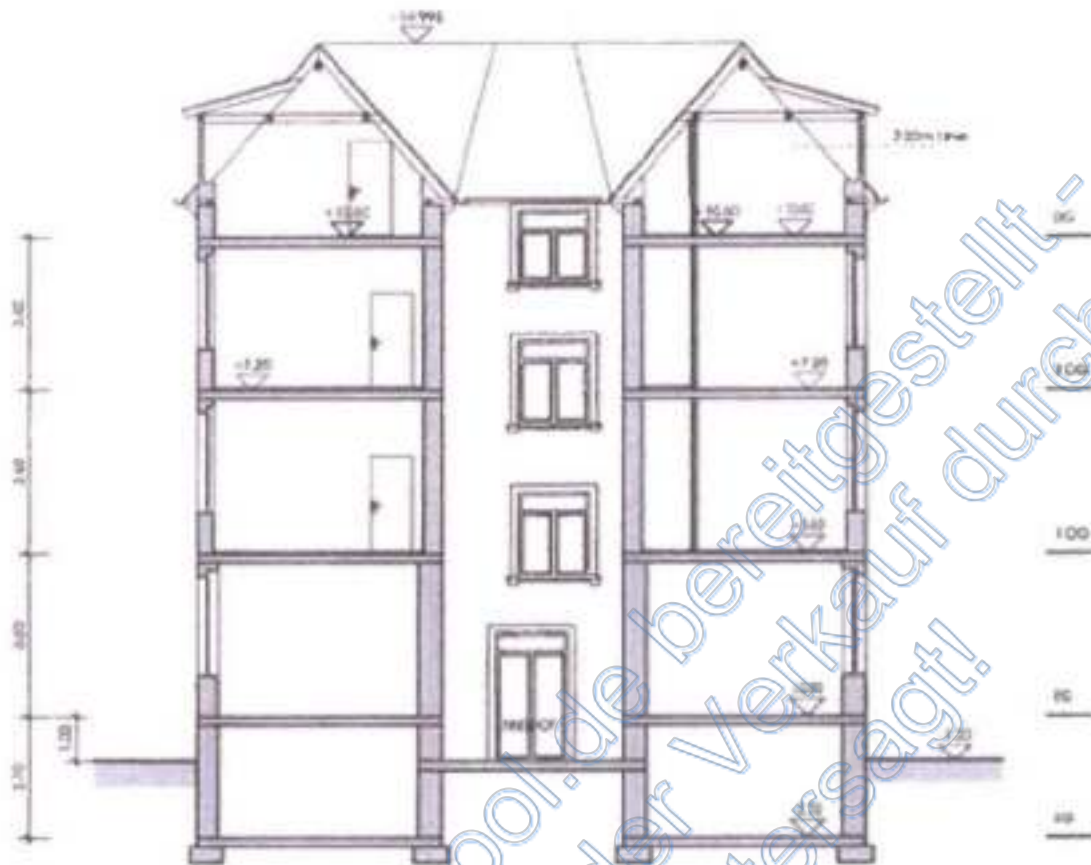


Abbildung 3 Grundriss des Dachgeschosses mit den Wohnungen Nr. 6 und 7.



Schnitt A-A



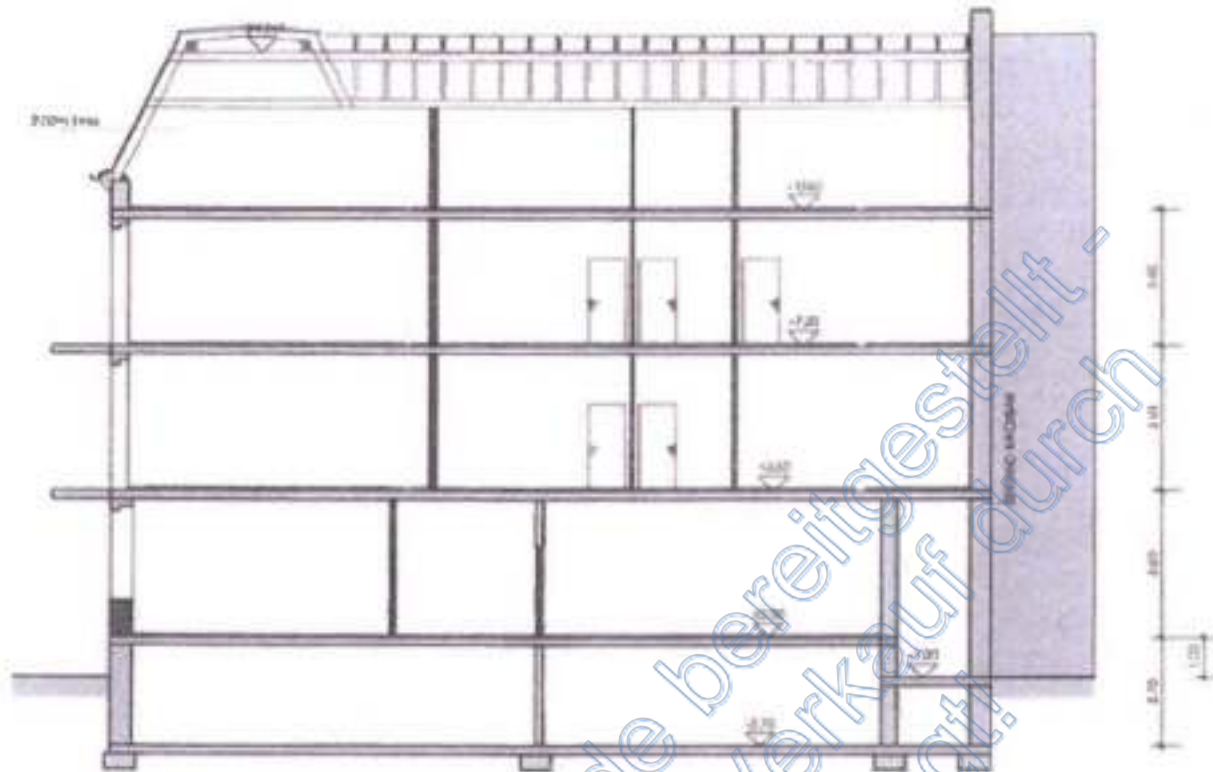
SCHNITT A-A

BAUEINGA

Abbildung 5: Schnitt A-A des Gebäudes

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

Schnitt B-B



SCHNITT B-B

Abbildung 6: Schnitt B-B des Gebäudes.

## Ansicht

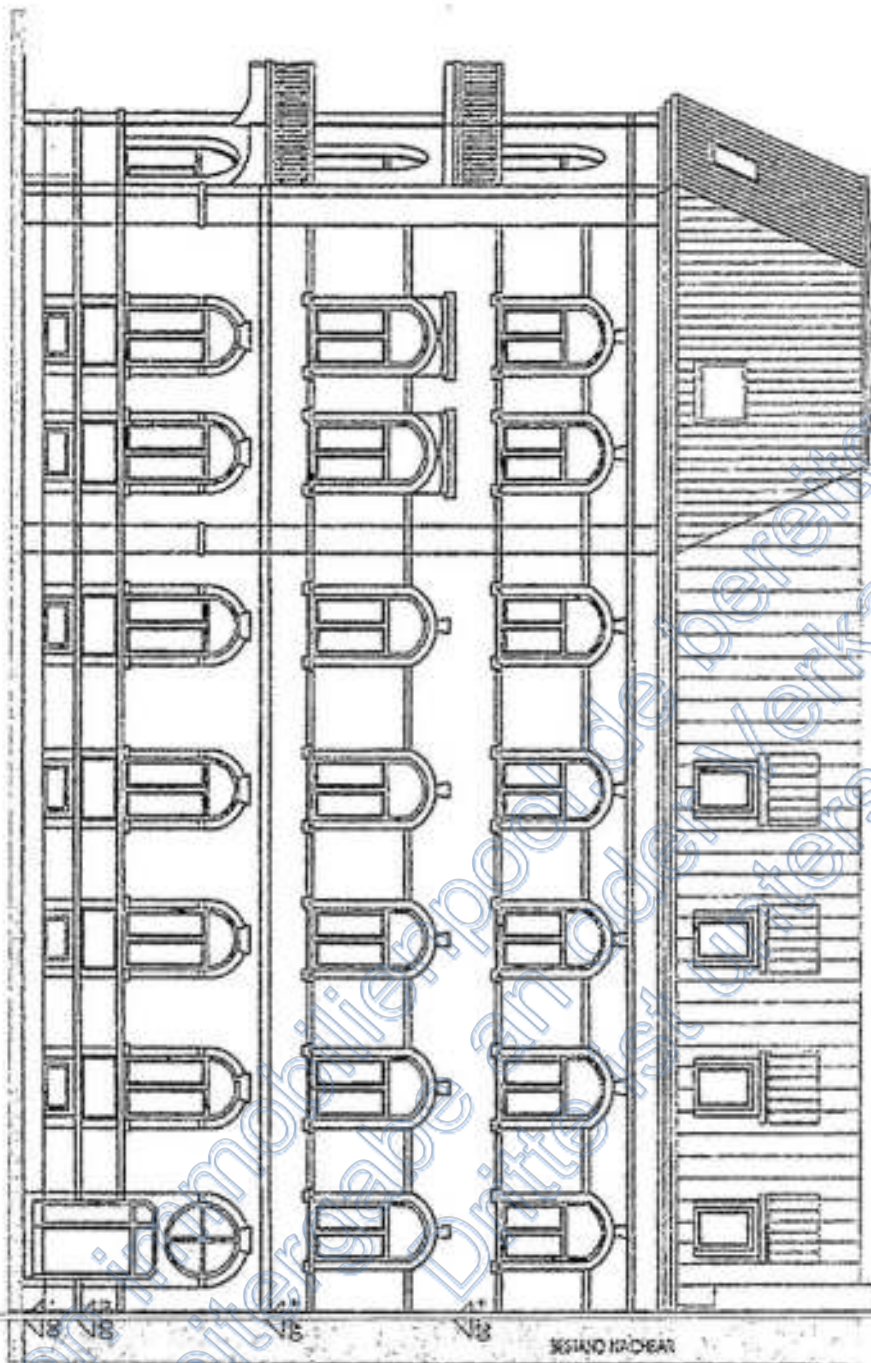


Abbildung 7: Südansicht des Gebäudes.

## 9.4 Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 6

### WE 6

Wohnen/Essen/Kochen

$$\frac{[5.565 \cdot 1.105 + 5.565 \cdot 3.367] / 2 + [5.565 \cdot 0.495 + 5.565 \cdot 2.756 + 2 \cdot (1.26 \cdot 0.611)] / 2}{* 100 \%} = 22,26 \text{ m}^2$$

Schlafen

$$\frac{[3.272 \cdot 2.56 + 3.272 \cdot 0.176 + 3.287 \cdot 0.504 + 3.287 \cdot 0.33 + 3.287 \cdot 1.25] / 2 + [2.08 \cdot 0.015 + 4.82 \cdot 2.661 + 1.26 \cdot 0.611] / 2}{* 100 \%} = 14,71 \text{ m}^2$$

Bad

$$\frac{[3.287 \cdot 2.40] / 2 + [2.676 \cdot 0.04 + 3.287 \cdot 1.26 + 2.676 \cdot 1.10] / 2}{* 100 \%} = 7,54 \text{ m}^2$$

Abst.

$$\frac{[1.33 \cdot 0.513 + 1.285 \cdot 0.204 + 1.24 \cdot 0.464 / 2] / 2 + [0.615 \cdot 0.23 / 2 + 0.616 \cdot 0.012 + 0.64 \cdot 0.222 + 0.495 \cdot 0.222 / 2 + 0.684 \cdot 0.204 + 0.495 \cdot 0.204 + 0.645 \cdot 0.513 + 0.495 \cdot 0.513] / 2}{* 100 \%} = 1,17 \text{ m}^2$$

Flur

$$\frac{[3.71 \cdot 0.77 + 3.71 \cdot 0.335] / 2 + [3.71 \cdot 0.495 + 1.418 \cdot 0.335 / 2]}{* 100 \%} = 3,09 \text{ m}^2$$

-----  
**Summe Wohnfläche WE 6**

**= 48,77 m<sup>2</sup>**

Abbildung 8: Wohnflächenberechnung der Wohnung für 6, aus der Bauakte entnommen.

## 9.5 Anlage 5: Fotoaufnahmen



Abbildung 9: Straßenansicht Friedrich-Ebert-Straße.



Abbildung 10: Straßenansicht Hindenburgstraße.



Abbildung 11: Eingang in der Friedrich-Ebert-Straße.



Abbildung 12: Eingang von der Friedrich-Ebert-Straße in den Flur zum Innenhof.



Abbildung 13: Innenhof zum Hauseingang.



Abbildung 14: Treppenhau.



Abbildung 15: Wendeltreppe im Treppenhaus.



Abbildung 16: Wohnungseingang.

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

Abbildung 17: Wohnen, Essen, Kochen.



Abbildung 18: Bad.



Abbildung 19: Schlafen.

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

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

✓ Gutachten

✓ Expertisen

✓ Analysen

**Immobilienbewertung**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann

Wir lieben Immobilien!

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

Amtsgericht Neustadt  
Robert-Stolz-Straße 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

Michael Hoffmann  
M. Eng., Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH)  
Forststraße 143  
67459 Böhl-IGgelheim

Datum: 29.09.2025

AZ: 1-K 9/25

## Gutachten

in Bezug auf das im Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 185267, Gemarkung Neustadt, Flurstück 1438 eingetragenen 142,07/1.000 Miteigentumsanteil an dem bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Friedrich-Ebert-Straße 1 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und an dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 7 bezeichnet.

**Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 28.08.2025 mit rund**

**151.000,00 EUR**

**ermittelt**



Dieses anonymisierte Gutachten umfasst einschließlich der Anlagen 46 einseitig beschriebene Seiten. Das Gutachten wurde in drei Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung .....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Auftraggeber .....	5
2.2	Angaben zum Auftrag.....	5
2.3	Besonderheiten .....	6
2.4	Weitere Fragen.....	6
3	Grundstücksbeschreibung .....	6
3.1	Großräumige Lage .....	6
3.2	Kleinräumige Lage .....	7
3.3	Grundstückseigenschaften .....	7
3.4	Infrastruktur .....	8
3.5	Rechte und Belastungen.....	8
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand .....	9
3.7	Derzeitige Nutzung .....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	10
4.1	Vorbemerkungen.....	10
4.2	Gemeinschaftseigentum Wohn- und Geschäftshaus.....	11
4.2.1	Gebäudedaten .....	11
4.2.2	Nutzungseinheiten .....	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion.....	12
4.2.4	Technische Gebäudeausrüstung .....	12
4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand .....	13
4.3	Außenanlagen.....	14
4.3.1	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum .....	14
4.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	14
4.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten .....	14
4.5	Gesamtbeurteilung der Anlage .....	14
4.6	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7 .....	14
4.6.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung.....	14
4.6.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	15
4.6.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	15

4.6.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	16
5	Wertermittlung.....	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	16
5.2	Ermittlung des Bodenwerts.....	17
5.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 7 .....	20
5.4	Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 7 .....	20
5.4.1	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	20
5.4.2	Vergleichswertermittlung Wohnung Nr.7 .....	21
5.4.3	Ertragswertverfahren .....	21
5.4.4	Ertragswertberechnung Wohnung Nr.7 .....	24
5.4.5	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 7.....	24
5.4.6	Verkehrswert Wohnung Nr. 7 .....	26
6	Wert der Lasten und Beschränkungen in den Grundbüchern Abteilung II .....	27
6.1	Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 18527 .....	27
7	Urheberschutz und Haftungsbegrenzung .....	28
8	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	29
8.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung .....	29
8.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	30
9	Verzeichnis der Anlagen .....	31
9.1	Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte .....	32
9.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte .....	33
9.3	Anlage 3: Planzeichnungen.....	34
9.4	Anlage 4: Wohnflächenberechnungen.....	39
9.5	Anlage 5: Fotoaufnahmen .....	40

**1 Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung**

Bewertungsobjekt	Wohnung Nr. 7
------------------	---------------

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungsstichtag	28.08.2025
Qualitätsstichtag	28.08.2025
Ortsbesichtigung	28.08.2025

Gebäude und Grundstücksdaten	
Baujahr Wohnhaus mit Gaststätte im Erdgeschoss	um 1890
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer Wohnung Nr. 7	45 Jahre
Wohnfläche Wohnung Nr. 7	76,70 m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße Gebäude und Freifläche	220 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil am Grundstück, verbunden mit der Wohnung Nr.7	142,07/1.000

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	
Anteiliger Bodenwert Wohnung Nr. 7	18.000,00 €
Ertragswertberechnung Wohnung Nr. 7	151.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert) Wohnung Nr. 7</b>	<b>151.000,00 €</b>

**Verkehrswert gemäß § 194 BauGB**

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

## 2 Allgemeine Angaben

### 2.1 Angaben zum Auftraggeber

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

Datum des Beschlusses: 26.05.2025

### 2.2 Angaben zum Auftrag

**Grund der Bewertung:** Zwangsversteigerung

**Ortsbesichtigung:** Der Ortstermin fand am 28. August 2025 statt.

**Teilnehmer am Ortstermin:** Der Wohnungsmieter Wohnung Nr. 6 und der Sachverständige.

**Besondere Vorkommnisse:** Während der Besichtigung kam es zu keinen besonderen Vorkommnissen. Es konnten alle Räume der Wohnung Nr. 7 sowie die Gemeinschaftsflächen besichtigt werden.

**Wertermittlungstichtag:** 28.08.2025

**Qualitätstichtag:** Der Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

**Verwendete Unterlagen und Informationen**

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

## 2.3 Besonderheiten

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

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

### Anmerkung zur Wohnfläche:

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

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

## 2.4 Weitere Fragen

Mieter oder Pächter:	die Wohnung Nr. 7 ist zurzeit unvermietet
Name des Verwalters:	es ist kein Verwalter bestellt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	es besteht kein Hinweis auf Wohnpreisbindung
Gewerbebetrieb:	nicht vorhanden
Maschinen, Betriebseinrichtungen, Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	liegt nicht vor
Verdacht auf Hausschwamm	es besteht kein Verdacht
Verdacht auf ökologische Altlasten:	es besteht kein Verdacht

## 3 Grundstücksbeschreibung

### 3.1 Großräumige Lage

<b>Bundesland:</b>	Rheinland-Pfalz
<b>Kreis:</b>	kreisfrei
<b>Ort und Einwohnerzahl:</b>	Neustadt an der Weinstraße, Neustadt hat etwa 53.000 Einwohner.

<b>Topographie:</b>	eben
<b>Einfriedung:</b>	durch angrenzende Gebäude
<b>Bodenbeschaffenheit, Grundwasser</b>	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Aussage über die Eignung des Baugrundes zu Bauzwecken ist deshalb nicht möglich.
<b>Altlasten:</b>	Nach Auskunft der SGD-Süd bestehen keine Altlasten.
<b>Einbindung in die Nachbarschaft:</b>	Es besteht zu dem angrenzenden Nachbargrundstück Flurstück-Nr. 1439 eine Grenzbebauung.

### 3.4 Infrastruktur

<b>Örtliche Verkehrserschließung:</b>	ausgebaute Straße, geteert mit beidseitig gepflasterten Gehwegen
<b>Vorhandene und gesicherte Erschließungen:</b>	Das Grundstück ist mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trinkwasser</li> <li>- Strom</li> <li>- Abwasser</li> <li>- Telefonanschluss</li> <li>- Gasanschluss</li> </ul>
<b>Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:</b>	In Neustadt sind u.a. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kindergärten</li> <li>- Grundschulen und weiterführende Schulen</li> <li>- Sportanlagen</li> <li>- Spielplätze</li> <li>- Arztpraxen</li> <li>- Apotheken</li> </ul> vorhanden.

### 3.5 Rechte und Belastungen

<b>Grundbuch:</b>	Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2025 vor. Hiernach sind in der Abteilung II des Wohnungsgrundbuch von Neustadt, Blatt 18527 für das
-------------------	---

	Flurstück 1438 keine bestehenden Lasten und Beschränkungen eingetragen.
<b>Anmerkung:</b>	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie möglicherweise Auswirkung auf den Kaufpreis, nicht aber auf den Verkehrswert nehmen.
<b>Baulastenverzeichnis:</b>	Nach Auskunft des zuständigen Bauamtes bestehen keine Eintragungen.
<b>Denkmalschutzbuch:</b>	Das Gebäude ist als Kulturdenkmal gem. § 3 DSchG in der Liste der Kulturdenkmäler eingetragen. Demgemäß handelt es sich um ein Kulturdenkmal.
<b>Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:</b>	Sonstige, nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
<b>Bodenordnungsverfahren:</b>	Im Grundbuch Abteilung II und im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes ist das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren eingebunden.

### 3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

<b>Flächennutzungsplan:</b>	Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.
<b>Bebauungsplan:</b>	Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks besteht nach Auskunft der Baubehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die rechtliche Bewertung von Bauvorhaben bestimmt sich nach § 34 BauGB.
<b>Anmerkung:</b>	Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde auf Basis der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Es wurde nicht abschließend überprüft, ob eine Baugenehmigung für das Bewertungsobjekt vorliegt und die Ausführung mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der einzuhaltenden Bauleitplanung übereinstimmt.
<b>Entwicklungszustand:</b>	Die Qualität des Grundstücks wird vom Sachverständigen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten als baureifes Land bewertet.
<b>Erschließungszustand:</b>	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, die Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben für die bestehenden Erschließungsanlagen sind nach BauGB und KAG zum Wertermittlungsstichtag abgegolten. Das Grundstück wird

demgemäß vom Sachverständigen als beitrags- und abgabefrei (baf.), baureifes Land eingestuft.

#### **Wohnlagenqualität**

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

### **3.7 Derzeitige Nutzung**

Das Grundstück ist mit einem dreigeschossigen, voll unterkellerten Gebäude mit trapezoidem Grundriss mit gründerzeitlicher Klinkerfassade bebaut. Im Erdgeschoss befindet sich eine gastronomische Gewerbeeinheit (Bar), in den oberen Geschossen befinden sich sechs Wohneinheiten. Die Zuwegung erfolgt über die Friedrich-Ebert-Straße über einen Flur in einen kleinen, offenen Hof, von dort aus über eine weitere Tür in das Treppenhaus. Der Betrieb der Bar im Erdgeschoss entspricht nicht der Teilungserklärung, die auch im EG eine wohnwirtschaftliche Nutzung vorsieht (Wohnung Nr.1) Die Teilungserklärung ist entsprechend zu ändern, sofern die gastronomische Nutzung bewilligt wurde.

## **4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**

### **4.1 Vorbemerkungen**

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

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

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

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

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

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

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

## 4.2 Gemeinschaftseigentum Wohn- und Geschäftshaus

### 4.2.1 Gebäudedaten

**Gebäudeart:** dreigeschossiges, unterkellertes, gemischt genutztes Gebäude mit einer Bar im Erdgeschoss, 6 Wohneinheiten in den oberen Geschossen

**Baujahr:** um 1890

**Modernisierungen:** Gemäß der vorliegenden Bauakte wurde das unter Denkmalschutz stehende Gebäude im Jahr 2020 einer augenscheinlich, bis heute nicht vollständig umgesetzter und teilweise mit Baumängeln behafteter Sanierung unterzogen und neu aufgeteilt. Die durch die Aufteilung neu erstandenen Wohnungen wurden dabei modernisiert.

**Energieeffizienz:** Es liegt kein Energieausweis vor. Aufgrund des bestehenden Denkmalschutzes ist ein Energieausweis nicht erforderlich. Die Außenwände sind nicht gedämmt.

### 4.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Entgegen den vorliegenden Teilungsplänen ist der Keller nicht in die zu den Wohnungen zugeordneten Kellerräumen unterteilt. Vielmehr erfolgte die Umsetzung der Planung nicht.

#### Erdgeschoss:

Im Erdgeschoss wird entgegen der vorliegenden Teilungserklärung und des Aufteilungsplans eine Bar betrieben (Wohnung Nr. 1 gemäß Teilungserklärung)

#### 1. Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2 und Wohnung Nr. 3 gemäß Teilungserklärung

**2. Obergeschoss:**

Wohnung Nr. 4 und Wohnung Nr. 5 gemäß Teilungserklärung

**Dachgeschoss:**

Wohnung Nr. 6 und Wohnung Nr. 7 gemäß Teilungserklärung

Im Gebäude Friedrich-Ebert-Straße 1, bestehen gemäß vorliegender Teilungserklärung 7 Sondereigentume.

**4.2.3 Gebäudekonstruktion**

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbau
<b>Fundament:</b>	Streifenfundamente
<b>Keller:</b>	Mauerwerk aus Sandstein
<b>Umfassungswände:</b>	Erdgeschoss aus Sandstein, Obergeschosse aus Backsteinen
<b>Innenwände:</b>	massiv gemauert, Leichtbauwände
<b>Geschossdecken:</b>	Decke über Kellergeschoss als Kappendecke ausgeführt, übrige Geschossdecken nicht ersichtlich
<b>Treppen:</b>	<u>Kellerabgang:</u> Stahlbeton, gewendelt, ohne Belag.  <u>Treppenhaus:</u> Stahlbeton gewendelt, ohne Belag
<b>Hauseingang:</b>	Eingangstür aus Kunststoff mit Isolierverglasung und Lichtausschnitt, Briefkästen aus Stahlblech
<b>Dach:</b>	Walmdach mit Schleppegauben aus Holzsparren, Eindeckung mit Tonziegeln

**4.2.4 Technische Gebäudeausrüstung**

<b>Wasserversorgung:</b>	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
<b>Warmwasserversorgung:</b>	dezentral in den Wohnungen über Elektro-Durchlauf-erhitzer
<b>Abwasserinstallation:</b>	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Mischsystem
<b>Heizung:</b>	Gas-Zentralheizung im Keller ist in witterungsgeführter Brennwerttechnik ausgeführt.
<b>Lüftung:</b>	keine mechanische Lüftung vorhanden (Fensterlüftung)
<b>elektrische Ausstattung:</b>	normale Ausstattung, Sprechanlage

#### 4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand

<b>besondere Bauteile:</b>	Schleppgauben
<b>besondere Einrichtungen:</b>	keine
<b>Bauschäden und Baumängel:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Türen die in das Treppenhaus sowie in den Innenhof führen haben sich gesetzt und schleifen auf dem Boden</li> <li>- Treppenhaus teilweise unverputzt/ mit offenen Wandschlitzten</li> <li>- Betontreppe im Treppenhaus schalungsrauh ohne Belag</li> <li>- Treppengeländer aus Baustahl ohne Lackierung oder sonstiger Beschichtung</li> <li>- Fußböden im Treppenhaus der oberen Etagen ohne Belag</li> <li>- im Keller undichte Abwasserleitung</li> <li>- fehlende Rohrdämmung an den Heizungsleitungen im Keller</li> <li>- fehlende Schwitzwasserdämmung an den Kaltwasserleitungen im Keller</li> <li>- Konstruktionsholz im Außenbereich der Dachgauben teilweise ohne Blechverwahrung bzw. Witterungsschutz, in der Folge Fäulnis am Holz</li> <li>- teilweise fehlende Dachgaubenverkleidungen</li> </ul>
<b>Wirtschaftliche Wertminderung:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entgegen der Teilungspläne sind keine, den Wohnungen zugeordnete Kellerräume vorhanden aufgrund nicht hergestellter Abtrennungen bzw. Zwischenwände.</li> <li>- Gemäß Auskunft der unteren Denkmalschutzbehörde wurden Umbaumaßnahmen bisher nicht abgestimmt woraus ein potentielles, wirtschaftliches Risiko erwächst.</li> <li>- Soweit bekannt, wird bisher keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage gebildet.</li> </ul>
<b>Allgemeinzustand:</b>	ungepflegter Allgemeinzustand, nicht fertiggestellte Baumaßnahmen sowie augenscheinlich erkennbare Baumängel

### 4.3 Außenanlagen

#### 4.3.1 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

#### 4.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

### 4.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

**Weitere Gebäude/ Nebengebäude:** Auf dem Grundstück befinden sich keine weiteren Nebengebäude.

### 4.5 Gesamtbeurteilung der Anlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem augenscheinlich ungepflegten und in einem Instandhaltungsstau anhaftenden Zustand.

### 4.6 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7

#### 4.6.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

**Lage des Sondereigentums im Gebäude:** Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im DG und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 7 gekennzeichnet. Tatsächlich wurde der dem Sondereigentum zugeordnete Kellerraum aufgrund fehlender Abtrennung nicht hergestellt.

**Wohnfläche:** Die Wohnfläche beträgt rd. 77 m<sup>2</sup> und wurde nach den Plänen der Teilungserklärung berechnet.

**Raumaufteilung** Die Wohnung hat folgende Räume:  
Wohnen/Essen/Kochen, Kind, Schlafen, Bad, Abstellraum, Diele

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnen/Essen/Kochen 37,23 m<sup>2</sup>
- Kind 9,12 m<sup>2</sup>
- Schlafen 13,49 m<sup>2</sup>
- Bad 6,38 m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,38 m<sup>2</sup>
- Diele 9,10 m<sup>2</sup>

**Besonnung/ Belichtung** gute Belichtung

#### 4.6.2 *Raumausstattung und Ausbauzustand*

**Innenwände:** überwiegend Leichtbauwände, glatt gespachtelt, gestrichen

Bad  
Fliesen, halbhoch

Küche  
gespachtelt und gestrichen kein Fliesenspiegel

**Fußböden:** Laminat

**Decken:** glatt gespachtelt, gestrichen

**Türen:** Wohnungsabschlusstür  
einfache Holztüre ohne Bodendichtungen, weiß lackiert

Zimmertüren:  
leichte Holztüren, weiß lackiert

**Fenster:** Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung ohne Rollläden, Fensterbänke außen aus Metall, innen Trockenbau, gestrichen. Vier Dachflächenfenster ohne Rollläden oder Verschattung

**Sanitärausstattung:** Tageslicht-Bad  
Wand-WC, Waschtisch, Duschwanne mit Duschkabine

#### 4.6.3 *Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums*

**Küchenausstattung:** nicht vorhanden

**besondere Einrichtungen:** keine

**besondere Bauteile:** vier Dachflächenfenster

**Baumängel, Bauschäden:** offensichtlich durch Gewalteinwirkung / Vandalismus entstandene Schäden an der Sprechanlage, Türen sowie an Innenverkleidungen der Fenster.

**wirtschaftliche Wertminderung:** Die Wohnung ist gemäß den Angaben der Mieterin der gegenüberliegenden Wohnung seit Dezember 2024 unvermietet. Die Wohnung ist zugemüllt und bedarf einer Entrümpelung und einer Grundreinigung.

**sonstige Besonderheiten:** Die Raumaufteilung der Wohnung ist abweichend vom Aufteilungsplan. Hieraus können Abweichungen der

	Wohnfläche resultieren. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.
<b>allgemeiner Zustand des Sondereigentums:</b>	Die Wohnung befindet sich in einem verfallenen Zustand mit diversen, augenscheinlichen Schäden.

#### 4.6.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

<b>Sondernutzungsrechte:</b>	Es besteht kein mit Sondereigentum Nr. 7 verbundenes Sondernutzungsrecht.
<b>Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:</b>	keine
<b>Abweichende Regelung:</b>	keine
<b>Instandhaltungsrücklage:</b>	Es wurde kein Verwalter bestellt. Über die Höhe des Wohngeldes liegen den Sachverständigen keine Angaben vor. Soweit bekannt, wird bisher keine gemeinschaftliche Instandhaltungsrücklage gebildet. Des Weiteren liegen den Sachverständigen keine Protokolle der Eigentümerversammlung, kein Wirtschaftsplan und keine Betriebskostenabrechnung vor.

## 5 Wertermittlung

### 5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

#### Definitionen und Begründung

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

- zum Wertermittlungstichtag,
  - im gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
  - nach den rechtlichen Gegebenheiten,
  - den tatsächlichen Eigenschaften,
  - nach der sonstigen Beschaffenheit,
  - und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung,
  - ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse,
- zu erzielen wäre.

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren, das

Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Dabei ist das Verfahren bevorzugt anzuwenden, das nach der Art des Bewertungsobjekts und unter der Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten, am geeignetsten ist.

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

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

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

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

Die Eigentumswohnung kann auch aus Sicht eines Investors bewertet werden, bei der die Rendite im Vordergrund steht. Dabei wird das Ertragswertverfahren Angewendet.

Im ersten Schritt wird geprüft ob eine ausreichende Anzahl von geeigneten Verkaufspreisen vorliegt die als Grundlage des Vergleichswertverfahrens dienen. Falls eine ausreichende Zahl vorliegt, findet das Vergleichswertverfahren Anwendung. Sofern keine genügende Anzahl geeigneter Verkaufspreise vorliegt, wird der Verkehrswert im Ertragswertverfahren berechnet da sowohl die ortsübliche Miete als auch der objektspezifische Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

## 5.2 Ermittlung des Bodenwerts

### Verfahren

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

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

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

### **Bodenrichtwerte und Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke**

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

Bodenrichtwertzone:	0420
Wertermittlungstichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	M (gemischte Baufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksfläche:	300 m <sup>2</sup>
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Geschossigkeit	III
Bodenrichtwert:	520 €/m <sup>2</sup>

### **Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks Flurstück Nr. 1438**

Wertermittlungstichtag:	28.08.2025
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	M (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksteilfläche:	220 m <sup>2</sup>
Bauweise:	g (geschlossene Bauweise)
Geschossigkeit	III

**Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks**

A) Bodenrichtwert auf Abgabefreiheit umrechnen				Anmerkung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes: bf		=	520,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabenrechtlich freier Bodenrichtwert		=	520,00 €/m <sup>2</sup>	
B) Bodenrichtwert auf den Wertermittlungsstichtag anpassen				
	Bodenrichtwert Grundstück	Bewertungsgrundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2024	28.08.2025	x 1,09	A1
C) Anpassung auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale				
abgabefreier, lageangepasster BRW am Wertermittlungsstichtag		=	rd 566,80 €/m <sup>2</sup>	
Entwicklungsstufe	B	B	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M	M	x 1,00	
Bauweise	E	E	x 1,00	
Geschossigkeit	III	III	x 1,00	
Fläche (m <sup>2</sup> )	300	220	x 1,02	A2
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	578,14 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss durch beim Wertobjekt ausstehende Abgaben		=	0,00 €/m <sup>2</sup>	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	578,14 €/m <sup>2</sup>	
D) Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert, gerundet		=	578,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )		x	220	
Abgabefreier Bodenwert		=	127.160 €	
		=	<b>rd. 127.000,00 €</b>	

**Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes****A1**

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

**A2**

Der relative Bodenwert ist eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss gegebenenfalls durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen.

### 5.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums Nr. 7

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

<b>Berechnung des anteiligen Bodenwerts Wohnung Nr. 7</b>	
Gesamtbodenwert	127.000,00 €
Miteigentumsanteil	x 142,07 / 1.000
<b>anteiliger Bodenwert</b>	<b>= 18.042,89 €</b> <b>rd. 18.000,00 €</b>

### 5.4 Verkehrswertermittlung Wohnung Nr. 7

#### 5.4.1 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

#### 5.4.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr.7

Für das Wertermittlungsobjekt wurden auf Anfrage durch den Sachverständigen vom zuständigen Gutachterausschuss vier geeignete Vergleichspreise aus der Kaufpreisliste zur Verfügung gestellt werden. Nach der Anpassung der Kaufpreise, unter Anwendung dafür vorgesehener Faktoren und Koeffizienten, auf das Wertermittlungsobjekt zeigte ich eine zu breite Spanne bei den relativen Kaufpreisen aufgrund dessen eine ausreichende statistische Sicherheit nicht gegeben war. Aus diesem Grund wurde das Vergleichsverfahren nicht fortgeführt und findet in dieser Wertermittlung keinen Eingang.

#### 5.4.3 Ertragswertverfahren

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

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

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

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

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

Die Formel des allgemeine Ertragswertverfahrens lautet:

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

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

$$q = 1 + LZ$$

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

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne eigenständig nutzbare Teilflächen

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

#### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die vom Vermieter zu tragen sind und zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie fortwährend notwendig sind. Sie werden auf Grundlage von Marktanalysen von vergleichbaren Grundstücken ermittelt. Sie beinhalten lediglich die nicht umlagefähigen Kosten für die Verwaltung, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vor, werden durch den Sachverständigen auf Grundlage des Gebäudetyps, der Ausstattungsmerkmale und der Angaben des Eigentümers, die dafür anfallenden Bewirtschaftungskosten pauschal festgesetzt.

#### **Vorläufiger Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)**

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

**Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)**

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

**Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)**

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

**Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)**

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

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

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

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

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

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

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

**5.4.4 Ertragswertberechnung Wohnung Nr.7**

Gebäude- beschreibung	Mieteinheit	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Anzahl [Stk.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m <sup>2</sup> ] bzw. [€/Stk.]	monatlich [€]	jährlich [€]
Wohnhaus	Wohnung Nr. 7	77,00	1	9,15	704,55	8.454,60
Summe		77,00			704,55	8.454,60

<b>Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	8.454,60 €
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters):	19,82 %
von der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	-
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 6.778,51 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b>	
2,12 % vom Bodenwert (18.000,00 €)	-
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 6.396,91 €
<b>Barwertfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV)	
bei $p = 2,12\%$ Liegenschaftszinssatz	
und $n = 45$ Jahre Restnutzungsdauer	x 28,82
<b>vorl. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	184.358,89 €
<b>Bodenwert</b> (gem. Bodenwertermittlung)	+ 18.000,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 202.358,89 €
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ - €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 202.358,89 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	- 51.000,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 151.358,89 €
	rd. 151.000,00 €

**5.4.5 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren Wohnung Nr. 7****Rohertrag**

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblichen, jährlich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Wohnung ist zum Wertermittlungsstichtag leerstehend.

Der Mietspiegel 2025 der Stadt Neustadt an der Weinstraße weist für die entsprechende Baualtersklasse und Größenklasse eine Mietspanne von 6,60 bis 11,12 EUR/m<sup>2</sup> aus. Die im

**5.4.6 Verkehrswert Wohnung Nr. 7**

Der Verkehrswerte von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen regelmäßig durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahren lag keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Für die Bestimmung des Verkehrswerts wird somit das Ertragswertverfahren herangezogen. Der Ertragswert wurde mit rd. 151.000,00 Euro ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 142,07 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Friedrich-Ebert-Straße 1, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoss und dem Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt	18527	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Neustadt	-	1438

wird zum Wertermittlungstichtag 28.08.2025 mit rd.

**151.000,00 Euro**

**in Worten: einhunderteinundfünfzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Böhl-Iggelheim, den 29.09.2025



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



## 6 Wert der Lasten und Beschränkungen in den Grundbüchern Abteilung II

### 6.1 Wohnungsgrundbuch von Neustadt an der Weinstraße, Blatt 18527

Lfd. Nr. 1: gelöscht

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

## 7 Urheberschutz und Haftungsbegrenzung

### Hinweise zum Urheberschutz

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

### Hinweise zur Haftung

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

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

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

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

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

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

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

## 8 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 8.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

In der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung gültigen Fassung.

#### **BauGB**

Baugesetzbuch

#### **BauNVO**

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

#### **BetrKV**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

#### **BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch

#### **GEG**

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

#### **ImmoWertV**

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

#### **LBauO**

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

#### **WertR**

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

#### **WoFIV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

#### **ZVG**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

## 8.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 9.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte

### Auszug aus den Geobasisinformationen

Bodenrichtwertkarte  
Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



Rheinland-Pfalz  
VERMESSUNGS- UND  
KATASTERAMT RHEINLAND-PFALZ

Hergestellt am 12.06.2025

Flurklick: 1438  
Gemarkung: Neustadt (4257)

Gemeinde:  
Landkreis:

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

Gutachterausschuss für  
Grundstückswerte für den  
Bereich Rheinland-Pfalz  
Geschäftsstelle

Pestalozzistraße 4  
76629 Landau in der Pfalz

000017

Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Bodenrichtwerte sind unbefristlich geschützt

Maßstab 1 : 1 000



Abbildung 2: Bodenrichtwertkarte mit der Bodenrichtwertzone 0420

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann  
Forststraße 143  
67459 Böhl-IGgelheim

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

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

### 9.3 Anlage 3: Planzeichnungen

Grundrisse der Wohnungen Nr. 7 im DG gemäß Aufteilungsplan

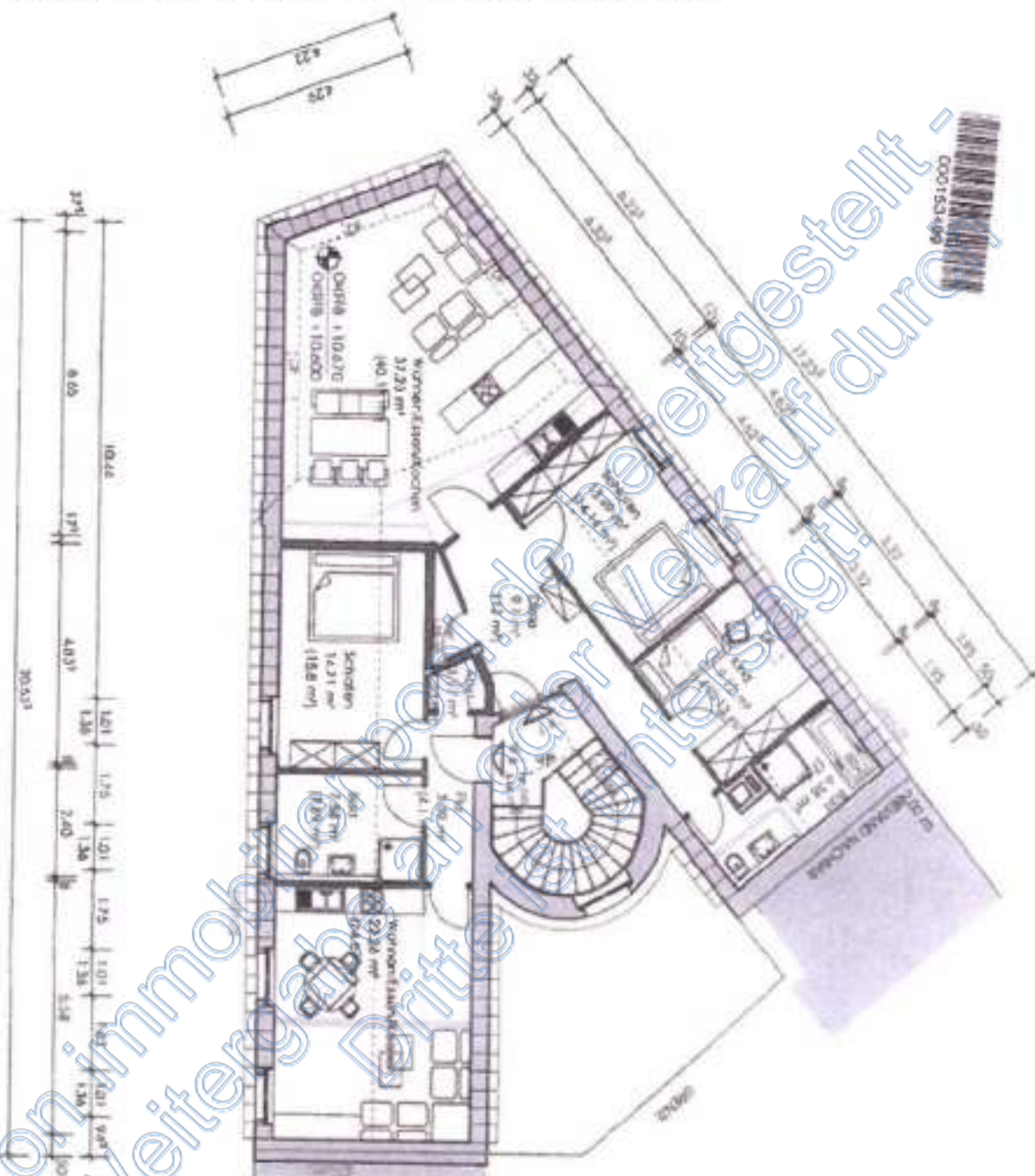
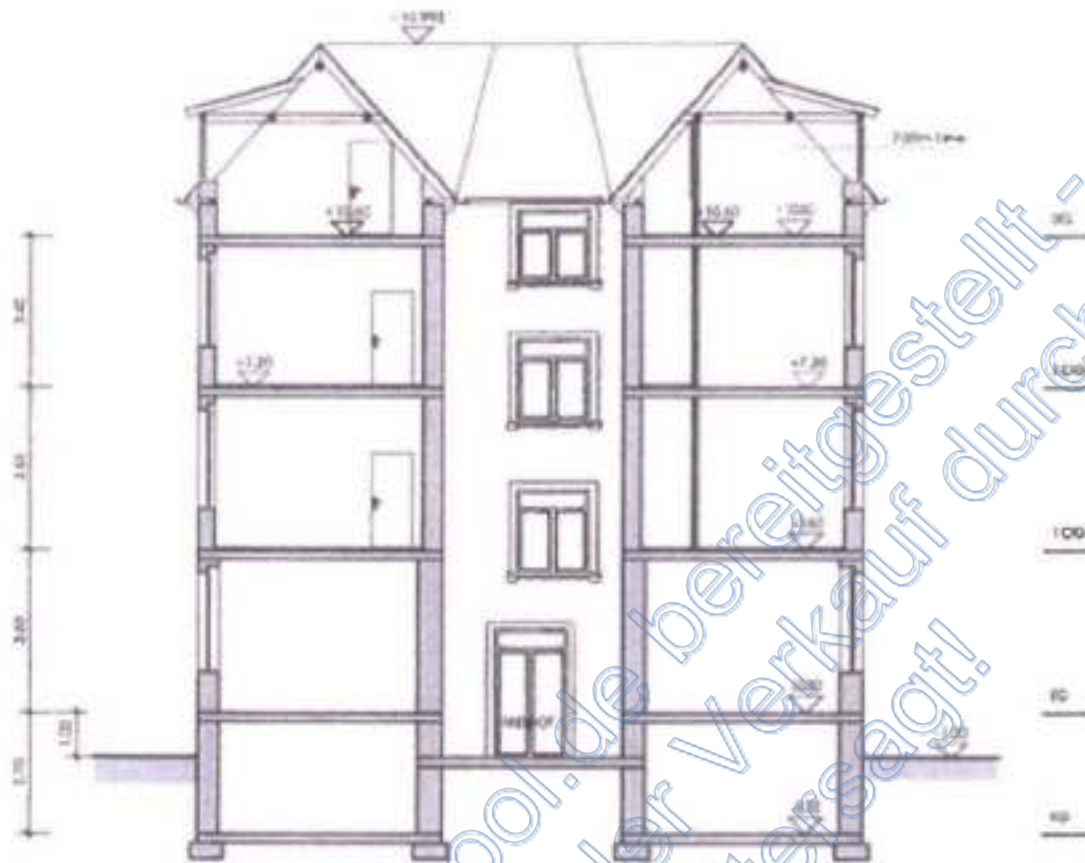


Abbildung 3 Grundriss des Dachgeschosses mit den Wohnungen Nr. 6 und 7.

## Schnitt A-A

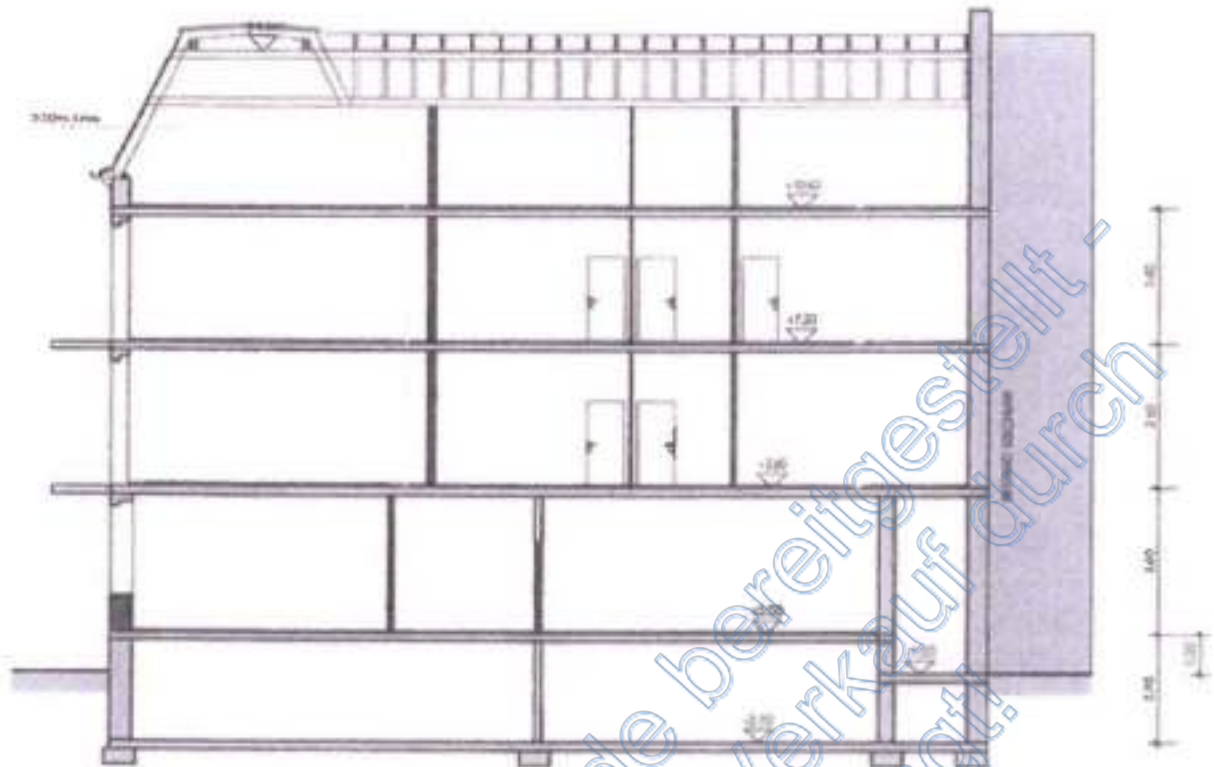


SCHNITT A-A

Abbildung 5: Schnitt A-A des Gebäudes.

BAUEINGA

Schnitt B-B



SCHNITT B-B

Abbildung 6: Schnitt B-B des Gebäudes.

Ansicht

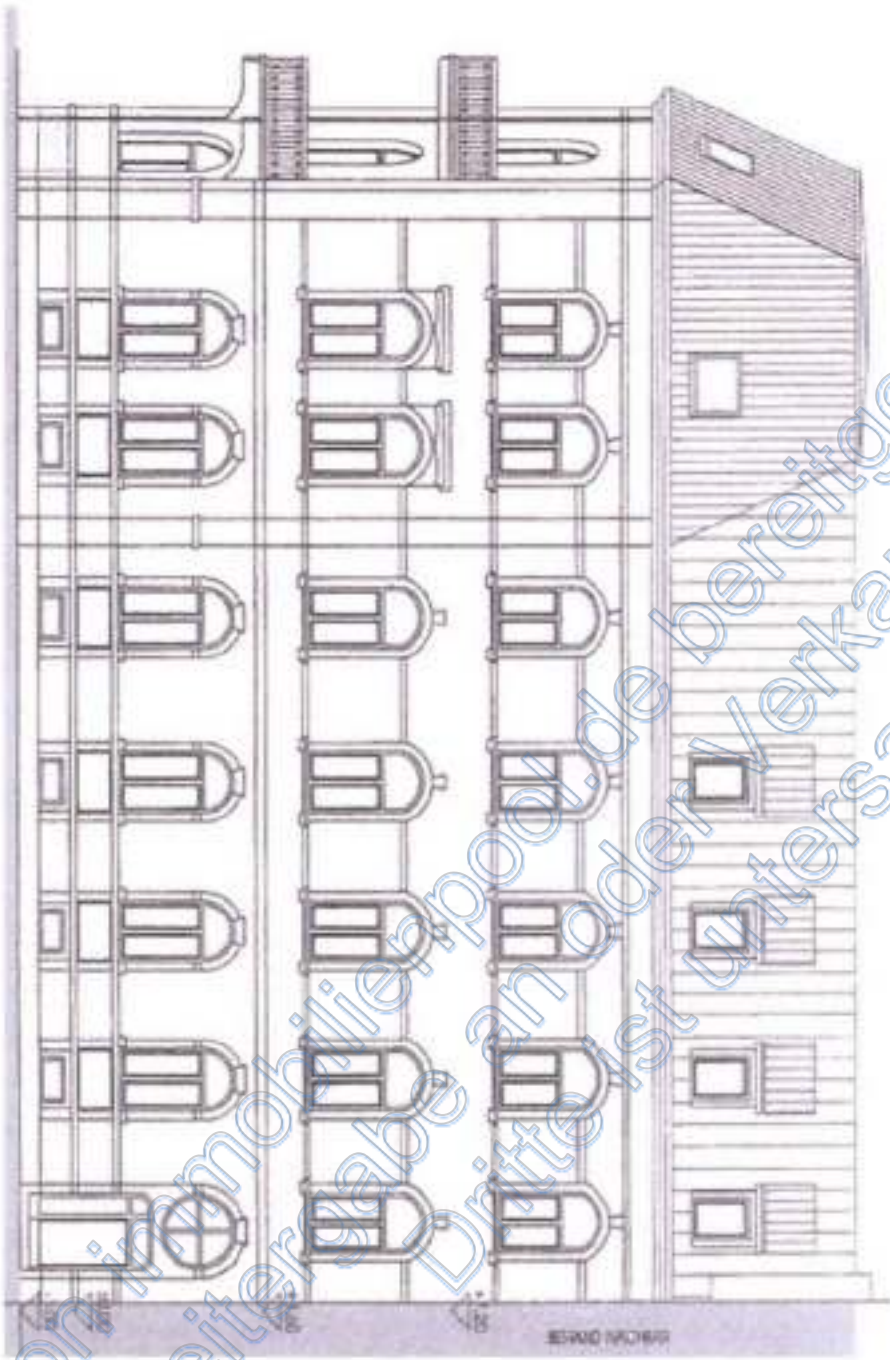


Abbildung 2: Südansicht des Gebäudes

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

## 9.4 Anlage 4: Wohnflächenberechnungen

### Wohnflächenberechnung Wohnung Nr. 7

#### WE 7

##### Wohnen/Essen/Kochen

$$\begin{aligned}
 & [6.585 \cdot 0.199 + (6.622 + 7.703) / 2 \cdot 2.884 + 6.999 \cdot 0.132 \\
 & + 0.602 \cdot 0.132 + 6.974 \cdot 0.03 + 0.502 \cdot 0.03 + 6.95 \cdot 0.118 \\
 & + 0.308 \cdot 0.038 + 7.00 \cdot 0.101 + 0.222 \cdot 0.101 + 7.00 \cdot 0.028 \\
 & + 6.443 / 2 \cdot 0.423 + (6.443 + 7.004) / 2 \cdot 0.336 + (7.004 \\
 & + 6.779) / 2 \cdot 0.249 + 6.724 \cdot 0.122 + (6.195 + 4.191) / 2 \cdot 2.221 \\
 & + (4.191 + 3.532) / 2 \cdot 0.206 + 3.532 \cdot 1.104 / 2] / 2 \quad * 100 \% = 37.23 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

##### Kind

$$\begin{aligned}
 & [3.32 \cdot 0.18 + 3.30 \cdot 0.75 + 3.32 \cdot 1.505 + 3.32 \cdot 0.62] / 2 \\
 & + [3.30 \cdot 0.32 + 3.32 \cdot 1.505 + 3.32 \cdot 0.62] / 2 \quad * 100 \% = 9.12 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

##### Schlafen

$$\begin{aligned}
 & [4.627 \cdot 3.055] / 2 + [2.445 \cdot 0.629 + 3.055 \cdot 1.26 \\
 & + 2.445 \cdot 1.25 + 3.055 \cdot 1.26 + 2.445 \cdot 0.228] / 2 \quad * 100 \% = 13.49 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

##### Bad

$$\begin{aligned}
 & [4.218 \cdot 1.245 + 1.083 \cdot 0.54 + 2.27 \cdot 0.54 + 1.083 \cdot 0.15 \\
 & + 2.27 \cdot 0.15] / 2 + [2.997 \cdot 1.245 + 0.473 \cdot 0.54 + 1.66 \cdot 0.54 \\
 & + 0.473 \cdot 0.15 + 1.66 \cdot 0.15] / 2 \quad * 100 \% = 6.38 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

##### Abst.

$$\begin{aligned}
 & [2.452 \cdot 0.12 + (2.425 + 1.765) / 2 \cdot 0.243 \\
 & + 1.765 \cdot 0.652 / 2] / 2 + [2.452 \cdot 0.12 + (2.425 \\
 & + 1.766) / 2 \cdot 0.243 + 1.766 \cdot 0.652 / 2] / 2 \quad * 100 \% = 1.38 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

##### Diele

$$\begin{aligned}
 & [8.007 \cdot 1.083 + 4.067 \cdot 0.229 + 3.929 \cdot 0.035 / 2 \\
 & + 3.923 \cdot 0.042 + 3.917 \cdot 0.005 + (3.916 + 1.422) / 2 \cdot 0.645 \\
 & + 0.602 \cdot 0.403 / 2] / 2 + [8.007 \cdot 0.473 + 3.929 \cdot 0.035 / 2 \\
 & + 3.923 \cdot 0.042 + 3.917 \cdot 0.005 + (3.916 + 1.422) / 2 \cdot 0.645 \\
 & + 1.422 \cdot 0.063 + (1.422 + 0.602) / 2 \cdot 0.212 \\
 & + 0.602 \cdot 0.403 / 2] / 2 \quad * 100 \% = 9.10 \text{ m}^2
 \end{aligned}$$

**Summe WE 7**

**= 76.70 m<sup>2</sup>**

Abbildung 8: Wohnflächenberechnung der Wohnung Nr. 7, aus der Bauakte entnommen.

## 9.5 Anlage 5: Fotoaufnahmen



Abbildung 9: Straßenansicht Friedrich-Ebert-Straße.



Abbildung 10: Straßenansicht Hindenburgstraße.



Abbildung 11: Eingang in der Friedrich-Ebert-Straße.



Abbildung 12: Eingang von der Friedrich-Ebert-Straße in den Flur zum Innenhof.



Abbildung 13: Innenhof zum Hauseingang.



Abbildung 14: Treppenhaus.

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



Abbildung 15: Wendeltreppe im Treppenhaus.



Abbildung 16: Wohnungseingang.

Abbildung 17: Wohnungsflur.

Abbildung 18: Wohnen, Essen, Kochen.

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

Abbildung 19: Schlafen.

Abbildung 20: Bad.



Abbildung 21: Defekte Sprechanlage.



Abbildung 22: Defekte Dachfensterinnenbekleidung.

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