

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!**

Amtsgericht Mainz
Diether-von-Isenburg-Straße
55116 Mainz

20. April 2026
Aktenzeichen: 2025-11-1136

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 2 auf dem Grundstück in 55278 Udenheim, Dr.-de-Millas-Straße 42.



Aktenzeichen des Gerichts: 260 K 9/23

Wertermittlungsstichtag: 14. April 2026

Qualitätsstichtag: 14. April 2026

Tag der Ortsbesichtigung: 14. April 2026

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 11 Seiten.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung und als PDF-Dokument erstellt.

DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinsstraße 13
55116 Mainz
T 06131 240409-0
F 06131 240409-9
info@deisen.com
www.deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtsstand Mainz
USt-IdNr. DE269156235

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
IBAN DE81 5507 0024 0019 3888 01
BIC DEUTDE33HAN



Von der IHK für Rheinhesen öffentlich be-
stellter und vereidigter Sachverständiger für
die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken, Mieten und Pachten



Professional Member of the Royal Institution
of Chartered Surveyors



Zertifizierter Sachverständiger für die
Markt- und Beleihungswertermittlung aller
Immobilienarten, ZIS Sprengnetter Zert (AI)

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	4
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	5
1.5	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung	5
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	6
2.1	Lage	6
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	7
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	8
2.4	WEG-spezifische Regelungen	9
2.5	Baubeschreibung	10
3	Wertermittlung	12
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	12
3.2	Vergleichswertermittlung	13
3.3	Bodenwertermittlung	18
3.4	Ertragswertermittlung	20
4	Verkehrswert	23
5	Anlagenverzeichnis	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Mainz vom 5. November 2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 5. November 2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	14. April 2026 (Tag der Ortsbesichtigung) Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.
Qualitätstichtag:	14. April 2026 (entspricht dem Wertermittlungstichtag) Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.
Ortsbesichtigung:	<u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 14. April 2026 <u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin begann um etwa 9:50 Uhr und endete gegen 10:05 Uhr.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Bewertungsobjekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Sicherheitsabschlag) berücksichtigt.
Teilnehmende am Ortstermin:	• Frau Sina Gerster (Mitarbeiterin des unterzeichnenden Sachverständigen) • Herr Dirk Deisen (unterzeichnender Sachverständiger)
Verantwortlicher Sachverständiger:	Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS • Von der IHK für Rheinhausen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken • Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors • RICS Registered Valuer • BAFIN-Registriert

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.)

- Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Protokollierung der Ortsbesichtigung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den verantwortlichen Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Wohnungseigentum

Objektadresse:

55278 Udenheim, Dr.-de-Millas-Straße 42

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Udenheim, Blatt 1811

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
1	Udenheim	9	88/1	1.032

Gegenstand der Bewertung:

1.918/10.000 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55278 Udenheim, Dr.-de-Millas-Straße 42, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum im Kellergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Parkplatz, jeweils im Aufteilungsplan mit Nummer 2 bezeichnet.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen zur Beschaffenheit und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen sowie des Grundstücks zum Wertermittlungstichtag beruhen ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Auskünften und Informationen. Die Unterlagen, Auskünfte und Informationen wurden auf ihre Plausibilität geprüft und im Übrigen als richtig und gültig angenommen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht durchgeführt. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) lediglich so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten. Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Für diese Gutachtenerstellung standen im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 18. Dezember 2025
- Flurkartenauszug mit Datum vom 7. Januar 2026
- Teilungserklärung (UR-Nr. 2415/1987 des Notars mit Amtssitz in Birkenfeld/Nahe) mit Datum vom 27. November 1987
- Bauzeichnungen (Grundrisse)
- Berechnung der Wohnflächen durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 9. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Verbandsgemeindeverwaltung Rhein-Selz zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 12. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 14. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 21. Januar 2026
- schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Mainz-Bingen zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 14. Januar 2026
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten, zur Lage)
- schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe mit Datum vom 14. April 2026
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten (Auswertung von Vergleichsmieten zum Stichtag: 1. Januar 2026; Auswertungszeitraum 24 Monate sowie zur regionalen Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre)
- IVD-Preisspiegel 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

1.5 Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht - alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist ausschließlich für den Auftraggebenden und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder sonstige Nutzung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Enthaltene Karten, Pläne, Luftbilder und Daten sind urheberrechtlich geschützt; sie dürfen nicht separat entnommen oder anderweitig genutzt werden.

Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Mainz-Bingen

Ort und Einwohnerzahl: Udenheim (circa 2.900 Einwohner)

wirtschaftliche / demografische
Rahmendaten:

Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Verbandsgemeinde beträgt + 1,1 %. Die Verbandsgemeinde ist dem Demographietyp 8 (Wohlhabende Städte und Gemeinden in wirtschaftlich dynamischen Regionen) zugeordnet.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im März 2026 5,1 % (Rheinland-Pfalz 5,7 %, Deutschland 6,4 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2025 bei 115,6 und damit über dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenübersteht (ausgeglichener Markt).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vergleiche Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Frankfurt am Main (circa 70 km entfernt);
Wiesbaden (circa 40 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (circa 30 km entfernt)

Bundesstraße:
B 420 (circa 1,2 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 63 (circa 6,5 km entfernt)

Bahnhof:
Bahnhof Wörrstadt (circa 10 km entfernt)

Flughafen:
Flughafen Frankfurt am Main (circa 50 km entfernt)

innerörtliche Lage:
(vergleiche Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt liegt im südlichen Bereich von Udenheim in Ortsrandlage. Die Entfernung zum Ortskern beträgt circa 800 m.

Versorgungslage/soziale Infrastruktur:
(vergleiche Anlage 2)

Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtentfernung gut erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV): Bushaltestelle (circa 600 m entfernt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der
näheren Umgebung:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

Wesentliche wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung: gute Wohnlage

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfront:
circa 50 m (zur Dr.-de-Millas-Straße)

Bemerkung:
unregelmäßige Grundstücksform

Topografie:

eben

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt unmittelbar über die Dr.-de-Millas-Straße.

Straßenart:

Anliegerstraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten:

Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

(vermutlich) Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
(vermutlich) Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

einseitige Grenzbebauung der Wohnungseigentumsanlage

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsgrundstück im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt ist.

Das Grundstück wurde im Rahmen dieser Wertermittlung nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten, die aus früheren oder aktuellen Nutzungen resultieren könnten, untersucht. Es wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bebauungsplan:

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

Demnach ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein (Bau)Vorhaben (gemäß § 29 BauGB) zulässig, sofern es sich hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Dabei müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben, und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Planungsrelevante Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass die baulichen Anlagen gemäß den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechend der erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Eine ausdrückliche Überprüfung der Übereinstimmung des realisierten Vorhabens mit den Vorgaben der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht durchgeführt. Daher wird in dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug besteht in Abteilung II folgende Eintragung:

Laufende Nummer 3:

„Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Mainz, 260 K 9/23); eingetragen am 13.10.2025.“

Hinweis

Die genannte Eintragung bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Es wurden keine zusätzlichen Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:	Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis keine Eintragung enthält.
Denkmalschutz:	Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Bewertungsobjekt nicht unter Denkmalschutz steht.
beitragsrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist nach Auskunft der zuständigen Behörde bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Entwicklungszustand:	Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).
Nutzung und Vermietungssituation:	Basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen ist das Bewertungsobjekt eigengenutzt. Es liegen keine Mietvertragsunterlagen oder Informationen vor, beziehungsweise konnten diese nicht recherchiert werden. In der Wertermittlung wird davon ausgegangen beziehungsweise unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unvermietet ist. Sollte diese Annahme nicht zutreffen, wäre die vorliegende Wertermittlung gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:	Im vorliegenden Bewertungsfall ist hinsichtlich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums folgendes Sondernutzungsrecht vorhanden beziehungsweise bekannt: • Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Es sind keine offensichtlichen wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt erkennbar.
Erhaltungsrücklage:	Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Im vorliegenden Fall wird deshalb unterstellt, dass eine angemessene Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Sollte dies nicht zutreffen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste gegebenenfalls angepasst werden.
Höhe des Wohngeldes:	nicht bekannt
Sonderumlagen:	nicht bekannt

2.5 Baubeschreibung

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; unterkellert; zweigeschossig; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	circa 1988 (gemäß den Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung)
Modernisierungen:	Seit dem Ursprungsbaujahr wurden augenscheinlich keine (wesentlichen) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.
Energieeffizienz:	Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.
Barrierefreiheit:	(vermutlich) üblich, das heißt nicht barrierefrei
Außenansicht/Fassade:	Putz mit Anstrich
Lage des Sondereigentums:	Die zu bewertende Wohnung Nr. 2 befindet sich im Erdgeschoss. Der zugehörige Kellerraum befindet sich im Kellergeschoss.
Raumaufteilung der Wohnung: (vergleiche Anlage 6)	Diele, Abstellraum, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Wohnzimmer, WC, Bad, Küche, Terrasse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Wohnfläche: (vergleiche Anlage 7)	Die Wohnfläche beträgt circa 85 m ² . Die Berechnung der Wohnfläche wurde auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV). Die Grundfläche des Außenwohnbereichs wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.
Hinweis	
Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.	
Gebäudekonstruktion:	• Konstruktionsart: Massivbau • Umfassungswände: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz) • Dach: als Satteldach mit Eindeckung aus Betondachstein, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech • besondere Bauteile: keine wesentlich wertbeeinflussenden erkennbar

Ausstattungsmerkmale:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, 8 Außenstellplätze, Terrassen, Pflanzungen (Rasenflächen und Hecken), Standplatz für Mülltonnen, Bäume

Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als normal beurteilt. Offensichtlich waren keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel erkennbar.

Allgemeinbeurteilung:

Gebäudestandard (Bauqualität, Ausstattung und technische Merkmale):
mittlerer Standard (soweit erkennbar)

baulicher Zustand:

Der bauliche Zustand wird, soweit erkennbar, als normal beurteilt.

Modernisierungsgrad:

nicht (wesentlich) modernisiert

optischer Eindruck:

Die baulichen Anlagen machen optisch einen gepflegten Eindruck.

Verwertbarkeit:

Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als normal beurteilt.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise vorliegt.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Eigennutzungsobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen. Zudem ist die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich zur Ergebnisstützung hilfreich.

3.2 Vergleichswertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24, 25 und 26 ImmoWertV beschrieben. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung der Vergleichspreise. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts. Das beschriebene Modell gilt entsprechend auch für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum.

3.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

3.2.2.1 Vergleichskaufpreise

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses. Bei der Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Selektionskriterien	
Objektart:	Wohnungseigentum
Teilmarkt:	Weiterverkauf
Vertragsdatum:	2021 bis 2024
Lage:	Umkreis von circa 1 km um die Wohnungseigentumsanlage des Bewertungsobjekt
Anzahl der Wohneinheiten im Gebäude:	5 bis 15
Baujahr:	1993 und 1994
Wohnfläche:	80 m ² bis 115 m ²
Vermietungssituationen:	vermietet/unvermietet

3.2.2.2 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung können 7 geeignete Vergleichskaufpreise entnommen werden. Diese werden nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst.

Tabelle 1: Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 1 bis 4

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Inventaranteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichskaufpreis [€]		159.846	215.000	325.000	200.000
Stellplatzanteil [€]		0	7.000	7.000	7.000
Anteil für Inventar [€]		0	0	1.500	0
ber. Vergleichskaufpreis [€]		159.846	208.000	316.500	193.000
Wohnfläche [m²]	85	84	86	111	84
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.903	2.419	2.851	2.298
Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	14.04.2026	12.04.2021	01.02.2022	24.02.2022	14.06.2022
zeitliche Anpassung		1,05	0,94	0,94	0,95
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.998	2.274	2.680	2.183
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	85	84	86	111	84
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,02	x 1,00
Wohnlage	gut	mittel	gut	mittel	gut
Anpassungsfaktor		x 1,03	x 1,00	x 1,03	x 1,00
Anzahl Einheiten	5	14	9	6	9
Anpassungsfaktor		x 1,01	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		x 0,96	x 0,96	x 1,00	x 0,96
relativer Vergleichspreis [€/m²]		1.995	2.183	2.816	2.096

Tabelle 2: Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 5 bis 7

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Inventaranteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	
Vergleichskaufpreis [€]		215.000	220.000	250.000	
Stellplatzanteil [€]		0	7.000	7.000	
Anteil für Inventar [€]		0	0	0	
ber. Vergleichskaufpreis [€]		215.000	213.000	243.000	
Wohnfläche [m²]	85	112	96	102	
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.920	2.219	2.382	
Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	14.04.2026	14.12.2023	25.01.2024	16.02.2024	
zeitliche Anpassung		1,05	1,06	1,06	
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.016	2.352	2.525	
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	85	112	96	102	
Anpassungsfaktor		x 1,02	x 1,01	x 1,01	
Wohnlage	gut	mittel	mittel	mittel	
Anpassungsfaktor		x 1,03	x 1,03	x 1,03	
Anzahl Einheiten	5	14	14	14	
Anpassungsfaktor		x 1,01	x 1,01	x 1,01	
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	
relativer Vergleichspreis [€/m²]		2.139	2.471	2.653	

3.2.2.3 Vergleichswert

Aus der Summe aller Vergleichspreise wurde zunächst der Mittelwert gebildet. Auf diesen wird zwecks Ausschlusses von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 30\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach rund 1.635 €/m² bis 3.037 €/m². Kein Vergleichspreis unter- oder überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Ermittlung des Vergleichswerts		
Summe der relativen Vergleichspreise (ohne Ausreißer)		16.353 €/m²
Anzahl der Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	/	7
Mittelwert der relativen Vergleichspreise	=	2.336 €/m²
zusätzliche/ergänzende Anpassung	x	1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert	=	2.336 €/m²
Wohnfläche	x	85 m²
vorläufiger Vergleichswert	=	198.560 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	198.560 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.000 €
Vergleichswert	=	165.560 €
	rd.	166.000 €

3.2.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

Stellplatz-/Inventaranteil

In den angegebenen Kaufpreisen sind teilweise Preis- beziehungsweise Wertanteile für den Miterwerb von Pkw-Stellplätzen oder Inventar enthalten. Daher ist zunächst eine Bereinigung der Vergleichskaufpreise um die enthaltenen Stellplatz-/Inventaranteile erforderlich. Die Bereinigung erfolgt auf der Grundlage von entsprechenden Angaben des Gutachterausschusses.

Zeitliche Anpassung

Indexreihen werden verwendet, um Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Zeitverlauf zu berücksichtigen (vergleiche § 18 ImmoWertV). Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Indexreihen abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Die zeitliche Anpassung zwischen dem Kaufvertragsdatum und dem Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025).

Wohnfläche

Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Wohnungsgröße gehören zu sonstigen den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vergleiche § 19 ImmoWertV). Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Deshalb erfolgt die Anpassung der Wohnungsgröße der Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025).

Lage

Die Umrechnung oder Anpassung von Richtwerten oder Vergleichskaufpreisen an Bewertungsobjekte mit abweichender Lage erfolgt durch sachverständige Schätzung. Es gibt keine allgemeinen Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von Lageunterschieden. Grundsätzlich gilt: Wenn zwischen zwei gleichartig bebauten Grundstücken Lageunterschiede bestehen (zum Beispiel erkennbar an Unterschieden zwischen Bodenrichtwerten), sind auch Mietwertunterschiede anzunehmen. Der Richtwert oder relative Vergleichskaufpreis steht somit in einem funktionalen Zusammenhang zum relativen Mietwert. Mietwertunterschiede sind ein geeigneter Vergleichsmaßstab, da sie sowohl den Bodenwert als auch den Gebäudewert berücksichtigen. Deshalb erfolgt die Anpassung der Lage der Vergleichsobjekte an die Lage des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an die geschätzten Mietwertunterschiede.

Anzahl der Einheiten

Die Anzahl der (Wohn)Einheiten pro Wohnanlage beeinflusst den Wert von Wohnungseigentum maßgeblich. Kleine Anlagen mit nur 3 bis 4 Einheiten bieten eine „familiäre“ Atmosphäre, die von vielen als attraktiv empfunden wird. Bei 5 bis 9 Einheiten in einer Wohnanlage ist in der Regel ebenfalls noch gewährleistet, dass sich die Eigentümer untereinander kennen, was die Wohnqualität steigern kann. Mit zunehmender Anzahl der Einheiten wird das Wohnen tendenziell anonym und in der Regel sinken die Preise für Wohnungseigentum.

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Deshalb erfolgt die Anpassung der Anzahl der Einheiten der Vergleichsobjekte an die Anzahl der Einheiten des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025).

Vermietungssituation

In der Regel wird für unvermietetes Wohnungseigentum ein höherer Kaufpreis erzielt als für vermietetes Wohnungseigentum. Diese Vermietungsabschläge variieren je nach Lage und vorrangiger Nutzung des Wohnungseigentums (Eigen- oder Fremdnutzung, ländliche Region oder Ballungsgebiet). Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Der zuständige Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz hat das Ergebnis seiner Untersuchungen veröffentlicht, wonach für vermietete Objekte, abhängig vom Marktsegment, durchschnittlich zwischen 2 % und 6 % geringere Preise gezahlt werden als für unvermietete (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025). Um nun die Vermietungssituation der Vergleichsobjekte an die Vermietungssituation des Bewertungsobjekts anzupassen, wird ein marktüblicher Abschlag in Höhe von 4 % geschätzt und in Ansatz gebracht (Anpassungsfaktor 0,96).

Zusätzliche / Ergänzende Anpassung

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen sind im Mittelwert der relativen Vergleichspreise ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche / ergänzende Anpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A. Wertbeeinflussung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Größe, der Raumausstattung, des Ausbauszustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 40.000 € (entspricht rund 20 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

B. Wertbeeinflussung wegen des Sondernutzungsrechts am Außenstellplatz

Der vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichte Vergleichsfaktor für Außenstellplätze innerhalb einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage im Marktsegment 4 (hier liegt auch das zu bewertende Wohnungseigentum) beträgt 7.000 € (Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle 16, vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, S. 221). Dieser Vergleichsfaktor wird im vorliegenden Fall für sach- und marktgerecht erachtet und in Ansatz gebracht.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Sicherheitsabschlag wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung	- 40.000 €
Sondernutzungsrecht an einem Außenstellplatz	7.000 €
Summe	- 33.000 €

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.3.2 Bodenwertermittlung auf der Basis eines Bodenrichtwerts

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Der Bodenrichtwert beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (durchschnittlich) 330 €/m² zum Stichtag 01.01.2026 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	550 m ²

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen und der Bodenrichtwerte der vergangenen Jahre wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 1 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,01).

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner wesentlichen Lagemerkmale als überdurchschnittlich beurteilt. Insbesondere unter Berücksichtigung der Ortsrand- beziehungsweise Feldrandlage des Bewertungsgrundstücks wird ein Zuschlag in Höhe von 5 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,05).

Der örtliche Gutachterausschuss hat keine eigenen Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des Bodenrichtwertgrundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt deshalb unter Verwendung beziehungsweise in Anlehnung an die vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:		
	Grundstücksgröße	Koeffizient
Bewertungsobjekt	1.032	0,94
Vergleichsobjekt	550	1,00

Anpassungsfaktor $(\text{Grundstücksgröße}) = \text{Koeffizient} (\text{Bewertungsobjekt}) / \text{Koeffizient} (\text{Vergleichsobjekt}) = 0,94$

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit offener Bauweise definiert. Das Bewertungsgrundstück ist einseitig angebaut und damit bauordnungsrechtlich ebenfalls der offenen Bauweise zuzuordnen. Gegenüber einem freistehenden Objekt bestehen jedoch wertrelevante Nachteile (zum Beispiel schlechtere Belichtung, Einschränkungen in der Grundrissgestaltung, weniger private Freiflächen und fehlender Sozialabstand). Diese Nachteile sind durch einen Abschlag zu berücksichtigen, der im vorliegenden Fall mit rund 3 % geschätzt und angesetzt wird (Anpassungsfaktor 0,97).

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück beziehungsweise den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtwertzone. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet. Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	=	330 €/m²
Anpassung Stichtag	x	1,01
Anpassung Lage	x	1,05
Anpassung Grundstücksfläche	x	0,94
Anpassung Bauweise	x	0,97
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	319 €/m²
Fläche	x	1.032 m²
Bodenwert	=	329.208 €
rd.		329.000 €

3.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ermittelt.

(Gesamt-)Bodenwert	=	329.000 €
Miteigentumsanteil - Zähler	x	1.918
Miteigentumsanteil - Nenner	/	10.000
anteiliger Bodenwert	=	63.102 €
rd.		63.100 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (beziehungsweise des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungsstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	8.400 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.831 €
jährlicher Reinertrag	=	6.569 €
Kapitalisierungsfaktor	x	26,988
Barwert des Reinertrags	=	177.284 €
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	+	24.798 €
vorläufiger Ertragswert	=	202.082 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	202.082 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	33.000 €
Ertragswert	=	169.082 €
rd.		169.000 €

3.4.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten ergibt sich für Wohnungen in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene", der Baujahresklasse "1980 bis 1995" und der Größenklasse "60 m² bis 90 m²" eine Spanne von 7,19 €/m² bis 9,30 €/m² (durchschnittliche Vergleichsmiete: 8,20 €/m²).

Der Landesgrundstücksmarktbericht weist für die hier zu bewertende Objektart marktübliche durchschnittliche Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Lage (beziehungsweise des Bodenwerterniveaus) aus. Für das Marktsegment 3 bis 4 werden bei einem durchschnittlichen Bodenwerterniveau von 205 €/m² Nettokaltmieten von 7,55 €/m² für Wohnungen mit rund 50 m² Wohnfläche sowie von 7,50 €/m² für Wohnungen mit rund 100 m² Wohnfläche angegeben. Für das Marktsegment 5 bis 6 liegen die durchschnittlichen Nettokaltmieten bei einem Bodenwerterniveau von 375 €/m² bei 8,50 €/m² für Wohnungen mit etwa 50 m² Wohnfläche beziehungsweise bei 8,75 €/m² für Wohnungen mit etwa 100 m² Wohnfläche.

Der Sachverständige hat ein am örtlichen Teilmarkt tätiges Maklerunternehmen hinsichtlich seiner Einschätzung zur marktüblich erzielbaren Miete für vergleichbare Objekte befragt. Demnach wird die marktüblich erzielbare Miete mit rund 8 €/m² geschätzt.

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale wie Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungstichtag mit monatlich rund 700 € (entsprechend rund 8,25 €/m²) geschätzt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (700 €/Monat x 12 Monate =) 8.400 €.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Mietschätzung nicht der ortsüblichen Vergleichsmiete im mietrechtlichen Sinn entspricht und auch nicht geeignet ist ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden nachfolgend auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

BWK-Anteil	Kostenanteil		Bezugsgröße	Kostenanteil	
	[% vom RoE]	[€/m² WF]	[Stück, m², €]	[€/Jahr]	
Verwaltungskosten					
Wohnen			439,00	1	439
Instandhaltungskosten					
Wohnen		14,40		85	1.224
Mietausfallwagnis					
Wohnen	2,00%			8.400	168
Summe					1.831
entspricht vom Jahresrohertrag					21,80%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße, der relativen Restnutzungsdauer und des Marktsegments ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,50 %. Insbesondere die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigt für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,25 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für die hier zu bewertende Objektart mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Wesentliche Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, wurden augenscheinlich bei dem Bewertungsobjekt nicht durchgeführt. In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem Gebäudealter (2026 - 1988 = 38 Jahre) ergibt sich eine Restnutzungsdauer von (80 - 38 =) 42 Jahren.

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall mit 26,988.

Abgezinster Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichswertverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 0,393. Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste Bodenwert wie folgt:

(anteiliger) Bodenwert	=	63.100 €
Abzinsungsfaktor	x	0,393
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	=	24.798 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Vergleichswertermittlung.

4 Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichsverfahren in guter Qualität (hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen, geeignete Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) und für das Ertragswertverfahren in ebenfalls guter Qualität (gute Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungstichtag mit rund 166.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 169.000 € und stützt den ermittelten Vergleichswert sehr gut.

Der **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum Nr. 2 auf dem Grundstück in 55278 Udenheim, Dr.-de-Millas-Straße 42, wird zum Wertermittlungstichtag 14. April 2026 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswerts mit rund

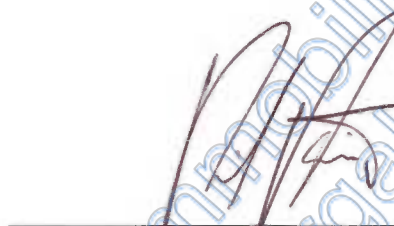
166.000 €

in Worten: einhundertsechszigtausend Euro

geschätzt.

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

Mainz, den 20. April 2026


Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

BAFIN-Registriert

5 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	25
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	26
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	27
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	28
Anlage 5:	Fotos	29
Anlage 6:	Bauzeichnungen	32
Anlage 7:	Berechnung der Wohnfläche	35

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

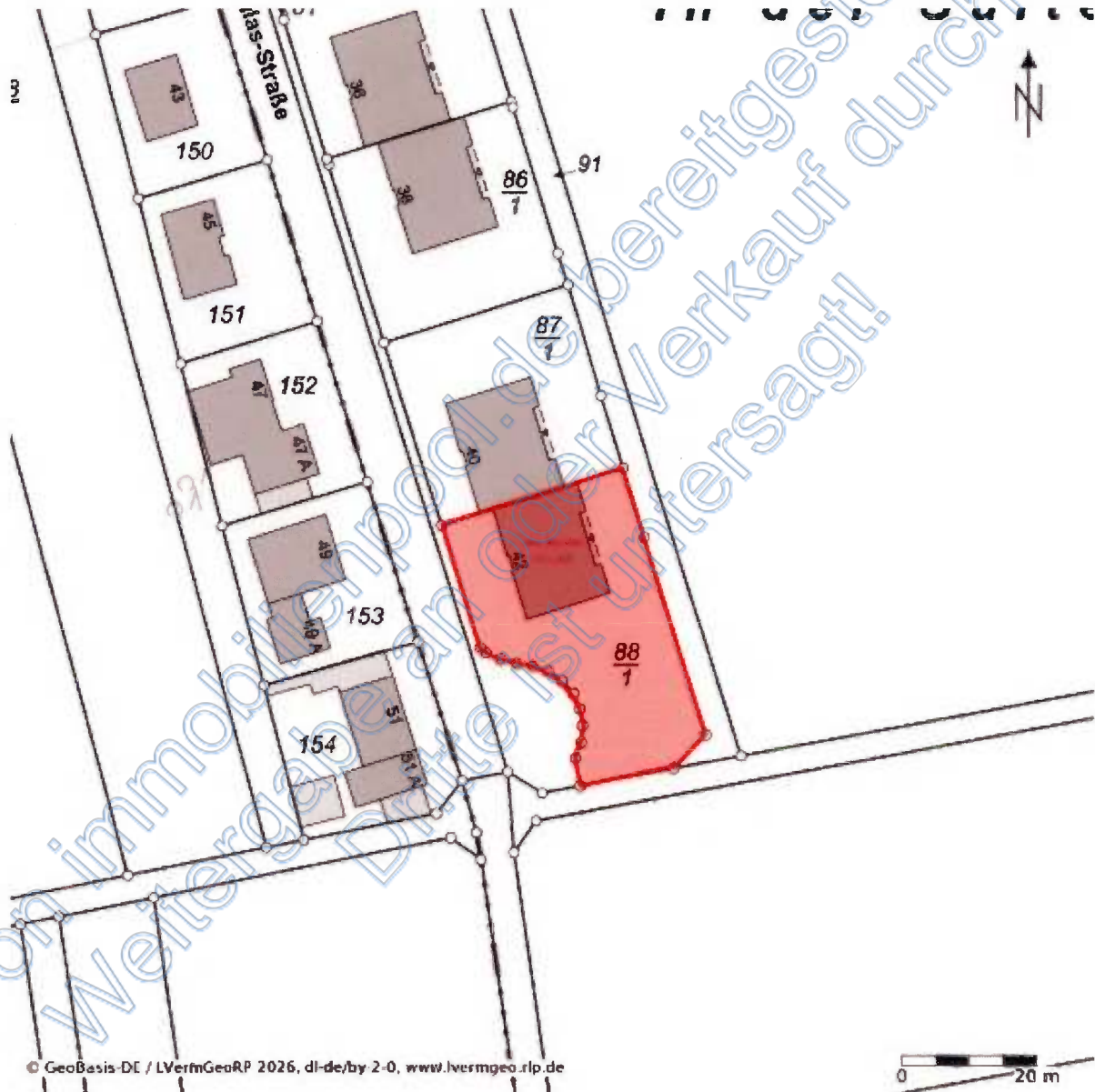
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl: 55278
Ort: Udenheim
Straße: Dr.-De-Millas-Straße
Hausnummer: 42



Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal

Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)

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

Quelle: Sprengnetter Marktdaten-Portal (Ausschnittskopie)

Anlage 5: Fotos

Bild 1: Blick in die Straße aus südlicher Richtung



Bild 2: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus nordwestlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus südwestlicher Richtung



Bild 4: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus nordöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos

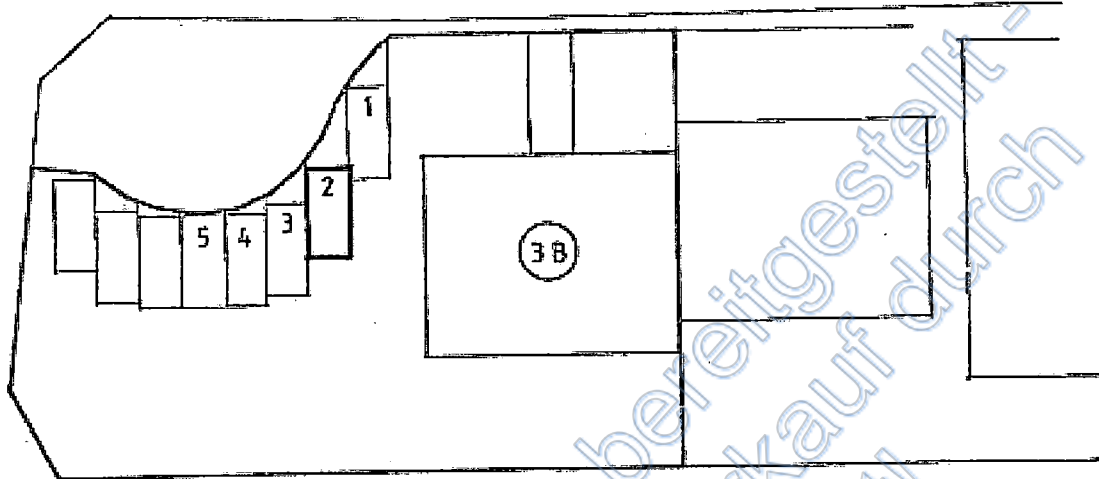


Bild 5: Blick auf die Außenstellplätze



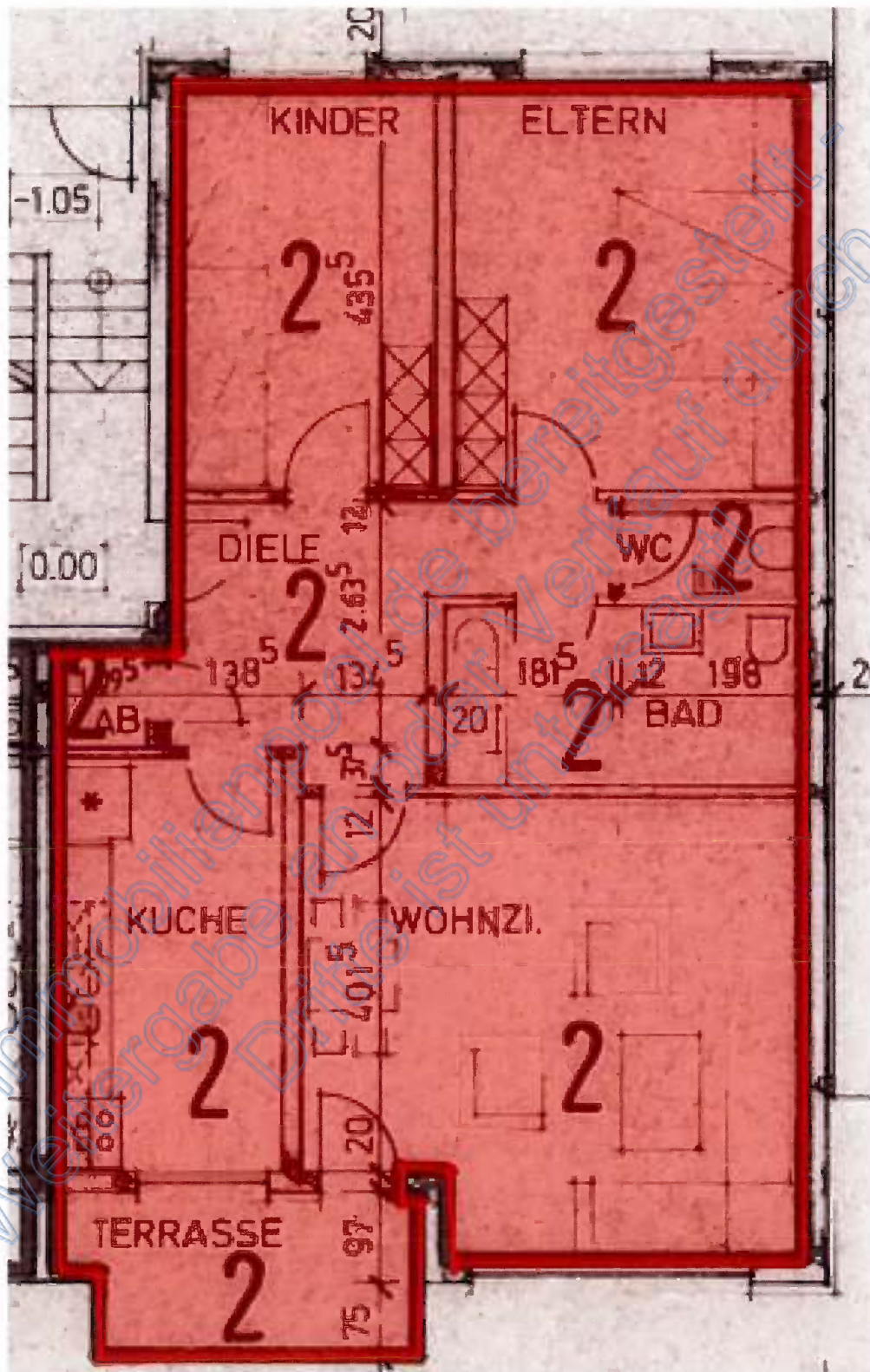
Bild 6: Blick auf den Stellplatz des zu bewertenden Wohnungseigentums (Sondernutzungsrecht)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Plan der Außenstellplätze mit Kennzeichnung des Sondernutzungsrechts
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche

Wohnungseigentum Nr. 2							
Raumbezeichnung		Länge	Breite	Flächen- faktor	Grund- fläche	Gewichts- faktor	Wohnfläche
	(+/-)	(m)	(m)		(m²)		(m²)
Kinder	+	4,340	2,840	1,00	12,33	1,00	12,33
Eltern	+	4,300	3,775	1,00	16,23	1,00	16,23
WC	+	0,965	1,965	1,00	1,90	1,00	1,90
Bad	+	1,895	3,920	1,00	7,43	1,00	7,43
Diele	+	2,350	2,715	1,00	6,38	1,00	6,38
Diele	+	0,360	1,310	1,00	0,47	1,00	0,47
Diele	+	1,935	0,965	1,00	1,87	1,00	1,87
Abstellraum	+	1,080	1,095	1,00	1,18	1,00	1,18
Wohnzimmer	+	4,970	3,920	1,00	19,48	1,00	19,48
Wohnzimmer	+	4,000	1,510	1,00	6,04	1,00	6,04
Küche	+	4,000	2,465	1,00	9,86	1,00	9,86
Terrasse	+						1,50
Summe							84,67
						rd.	85,00