ALEXANDER HÖRNER
Sachverständiger Immobilienbewertung

GUTACHTEN

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

für die **Eigentumswohnung Nr. 17** in dem Mehrfamilienwohnhaus in
67117 Limburgerhof, Schlesier Straße 14, im Gutachten näher bezeichnet.



Der **Verkehrswert** für die **Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag 29. September 2025 ermittelt mit

125.000,00 €
in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 31 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.
An der Eselshaut 35
67435 Neustadt

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIA Zert (DIA-IB-425)

Zertifizierter Sachverständiger
TAS e.V. (ZW2017-09-283)

erstellt am: 28. November 2025

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Sonstige Angaben	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.1.3	Verkehrsanbindung	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauordnungsrecht	7
2.5.3	Bauplanungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	**Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	9
3.1.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	9
3.1.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	9
3.1.6	Zustand des Gebäudes	9
3.2	Nebengebäude	10
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage	10
4	**Beschreibung des Sondereigentums**	**10**
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	10
4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand	10
4.4	Zustand des Gebäudes	10
4.5	Baumängel/Bauschäden	10
4.6	Besonderheiten	10
5	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**11**
5.1	Grundstücksdaten	11
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	11
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	11
5.4	Bodenwertermittlung	12

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks 12
5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 13
5.5 Vergleichswertermittlung 13
5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 13
5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe 14
5.5.3 Vergleichswert 15
5.5.4 Vergleichswertermittlung 15
5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 15
5.6 Ertragswertermittlung 15
5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 15
5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 16
5.6.3 Ertragswertberechnung 18
5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 18
5.7 Bewertung der Rechte in Abteilung II des Grundbuchs 20
5.8 Verkehrswert 20

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung 21

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 22
7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 22
7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur 23
7.3 Verwendete fachspezifische Software 23

8 Karten 24
8.1 Übersichtskarte 24
8.2 Detailkarte 25
8.3 Liegenschaftskarte 26
8.4 Bodenrichtwertkarte 27

9 Grundriss 28

10 Wohnflächenberechnung 29

11 Fotos 30

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Baujahr	ca. 1967
Gesamtnutzungsdauer	80
Restnutzungsdauer	22
Bodenwertanteil	37.100,00 €
Relativer Vergleichswert	2.195,00 €/m²
Vergleichswert	129.000,00 €
Rohertrag	8.175,60 €
Nutzfläche	65,13 m²
Liegenschaftszinssatz	2,17 %
Ertragswert	125.000,00 €

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Ludwigshafen
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	29. September 2025
Qualitätsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	29. September 2025
Besichtigungstermin	Am Ortstermin hat der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Von der Verwaltung wurden bereitgestellt: - Hausgeldabrechnung - Wirtschaftsplan - Beschlusssammlung - Grundriss Vom Sachverständigen wurden beschafft: - Planungsrechtliche Auskunft - Flächennutzungsplan - Bebauungsplan - Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Bodenrichtwert - Übersichtskarte, detailliert - Stadtplan, detailliert - Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 - Marktdaten

1.3 Sonstige Angaben

- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Verdacht auf ökologische Altlasten liegt nicht vor.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Schuldner hat auf eine Teilnahme am Ortstermin verzichtet. Die angeforderten Unterlagen wurden nicht bereitgestellt. Der Schuldner hat erklärt, dass die Wohnung leer steht.

Um die Risiken von Baumängeln und Bauschäden zu berücksichtigen, wurde ein entsprechender pauschaler Abschlag vorgenommen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Limburgerhof liegt im Rhein-Pfalz-Kreis und befindet sich ca. 8 km südwestlich von Ludwigshafen am Rhein bzw. rd. 65 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Limburgerhof beherbergt rd. 11.800 Einwohner (Stand: 31.12.2023), ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Limburgerhof.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Limburgerhof insgesamt ca. 4.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 3.200 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.343 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 230 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Limburgerhof wird dabei maßgeblich vom Branchencluster Chemie & Pharmazie geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Limburgerhof bis zum Jahr 2040 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Rhein-Pfalz-Kreis derzeit 4,1 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 5,3 % und Deutschland: 6,0 %, Stand: Oktober 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 116,3 Punkten für den Rhein-Pfalz-Kreis, welcher deutlich über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommunentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Limburgerhof als sehr wohlhabende Gemeinde in einer Region der Wissensgesellschaft (Demographietyp 11) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Rhein-Pfalz-Kreis den 225. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 1 km südwestlich des Ortskerns von Limburgerhof in einem reinen Wohngebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet neben einigen Einfamilienhäusern in offener Bauweise überwiegend durch Reihenhäuser in geschlossener Bauweise aus. In einem Umkreis von ca. 1,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben diversen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Aldi', 'Lidl', 'Rewe') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Limburgerhof bis auf ein Gymnasium über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist ebenfalls vor Ort gewährleistet. Bedingt durch die Nähe zu einem Gewässer ('Rhein') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über einen zugehörigen Garagenstellplatz. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort als 'gute Wohnlage' klassifiziert, was auch dem gutachterlichen Eindruck vor Ort entspricht.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.3 Verkehrsanbindung

Limburgerhof ist über die Bundesstraße B9 sowie über die Autobahn A65 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 5,5 km nordwestlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Mutterstadt'. Das Autobahndreieck 'Ludwigshafen' ist innerhalb weniger Fahrminuten erreichbar. Die Bushaltestelle 'Limburgerhof Meßplatz' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über die nächstgelegene, ortseigene S-Bahnstation 'Limburgerhof' mit Anschluss an das S-Bahnnetz Rhein-Neckar (Linien: z.B. S1, S2). Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 9,3 km zum IC(E)-Bahnhof 'Mannheim Hbf' bzw. rd. 70 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main'.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Form: Das Grundstück hat eine unregelmäßige Form Straßenfronten: rd. 56 m Grundstücksgröße: 2.813 m²
	Bemerkungen: Das Grundstück ist baulich weitgehend ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau (Von-Denis-Straße):	Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege mit Betonpflaster versehen, vor dem Haus Parkbuchten und Garagen, ebenfalls mit Betonpflaster befestigt. Die Straße ist beleuchtet.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden. Ein Kanalanschluß ist ebenfalls vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes Hochhaus.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es liegt ein Grundbuchauszug vom 26. Mai 2025 vor. In der Abteilung II gibt es folgende Eintragungen: 1) Grunddienstbarkeit (Unterhaltung und Wartung bestehender Heizungsleitungen, und damit verbundenes Betretungsrecht) 2) Grunddienstbarkeit (Verbot zur Errichtung oder zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Raumheizungswärme, Verbot zum Bezug von Wärme oder Wärmeenergie für Raumheizung) 3) Reallast (Kostentragungsverpflichtung für den Bezug von Heizwärme) 4) gestrichen In der Abteilung III vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden verrechnet werden.
Anmerkung:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Bodenordnungsverfahren:	Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	keine.
Denkmalschutz:	liegt nicht vor.

2.5.2 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht, der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht

geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Wohnen
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Objekt liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Domholz". Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich oder von Internetportalen eingeholt. Es wird empfohlen vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Teileigentum, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung als Wohnung genutzt.

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Unverändert als Wohnung.

3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Unter-suchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 9 Vollgeschossen, unterkellert, Kraftfahrzeugstellplätze und Garagen vor dem Haus
Baujahr	1967
Wertrelevante Modernisierungen	Nicht bekannt
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Energieeffizenz	Nicht bekannt
Barrierefreiheit	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei
Außenansicht	Das Gebäude ist verputzt und hellgrau gestrichen. Die Balkonbrüstungen sind mittelgrau abgesetzt.

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente	Betonfundamente
Erdberührende Wände	Stahlbeton
Umfassungswände	Stahlbeton/Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	Stahlbetondecken
Eingang	Graue Metalleingangstür mit großen Glaseinsätzen
Innentreppen	Betontreppen mit beigem Terrazzo-Plattenbelag
Dachform	Flachdach
Dacheindeckung	Bitumenbahnen
Entwässerung	Nach innen verlegt
Kamine	keine

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Überdachter Eingangsbereich
Besondere Einrichtungen:	Aufzug

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss	Abstellräume, Technikräume
Erdgeschoss/Obergeschosse	9 Etagen mit je 5 Wohnungen

3.1.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	nicht bekannt
Heizung	Heizzentrale für alle drei Gebäude vor Hausnummer 10
Warmwasser	nicht bekannt

3.1.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	gut

Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Baumängel/Bauschäden	nicht bekannt
wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung

3.2 Nebengebäude
Garagen und Heizzentrale.

3.3 Außenanlagen
- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Hofbefestigung und große Grünanlage
- Kraftfahrzeugstellplätze

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage
Das Grundstück und die äußere Ansicht machen einen ordentlichen Eindruck.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:	3. Obergeschoss
Wohnfläche und Raumaufteilung:	65,13 m², 2 ZKB Abstellraum, Balkon

4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	nicht besichtigt
Sanitäre Installation	nicht besichtigt

4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	nicht besichtigt
Innenwände/Decken	nicht besichtigt
Fenster	weiße Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Wärmedämm-Verglasung. Graue Rollläden
Wohnungseingangstür	nicht bekannt

4.4 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	in allen Räumen gut
Ausstattungsstandard	einfach - mittel
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung

4.5 Baumängel/Bauschäden
Nicht bekannt

4.6 Besonderheiten
Keine.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 213/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 67117 Limburgerhof, Schlesier Straße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung und den Sondernutzungsrechten an dem Abstellraum Nr. SO17 im Untergeschoss sowie dem Stellplatz Nr. P29 zum Wertermittlungsstichtag 29. September 2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Limburgerhof	8687	1
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Limburgerhof	3789/1	2.813 m²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.
Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).
Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.
Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.
Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.
Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.
Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks
Der **Bodenrichtwert** beträgt **620,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.**
Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks und des Bewertungsgrundstücks:

Grundstücksmerkmal	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Abgaberechtlicher Zustand	abgabefrei	abgabefrei
Stichtag	01.01.2024	29.09.2025
Anzahl Vollgeschosse	10	9
Bauweise	offen	freistehend
Art der Nutzung	WR = reines Wohngebiet	Wohnen

Die Bodenrichtwertzone umfasst nur die drei baugleichen Hochhäuser. Daher ist lediglich eine Anpassung aufgrund unterschiedlicher Stichtage erforderlich. Eine wesentliche Steigerung der Bodenrichtwerte ist nicht zu erwarten.

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 29. September 2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert	**=**	**620,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	29.09.2025	×	1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	620,00 €/m²	
Fläche (m²)	-	2.331 m²	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	620,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**=**	**620,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**=**	**620,00 €/m²**	
Fläche	×	2.813,00 m²	
abgabenfreier Bodenwert	**=1.744.060,00 €** rd. 1.744.060,00 €		

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. September 2025 insgesamt **1.744.060,00 €.**

5.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 213/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	1.744.060,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.744.060,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 213/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	37.148,48 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 37.148,48 € **rd. 37.100,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 29. September 2025 **37.100,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.
Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke 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 nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder 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 (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.
Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise 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 Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.
In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert
Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche
Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert
Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher „Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge
Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung
Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtig, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

5.5.3 Vergleichswert

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel ermittelt.

In die Ermittlung fließen Wohnungsgröße, Ausstattungsstandard, Anzahl der Sondereigentume im Gebäude, Bodenwertanteil und Vermietungssituation mit ein. Eine weitere Anpassung des Vergleichsfaktors ist nicht erforderlich.

5.5.4 Vergleichswertermittlung

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.195,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.195,00 €/m²	
Wohnfläche	× 65,13 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 142.960,35 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 142.960,35 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 142.960,35€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 14.300,00 €	
Vergleichswert des Teileigentums	= 128.660,35 € **rd. 129.000,00 €**	

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag 29.September 2025 mit rd. **129.000,00 €** ermittelt.

5.5.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier erfolgt ein Sicherheitsabschlag in Höhe von 10% des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes, also (142.960,35 € * 10% =) 14.296,04 €, **rund 14.300,00 €.**

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.
Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als 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 (bzw. 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 (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks" abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens".
Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert" und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen" zusammen.
Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.
Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.
Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).
Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.
Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Es besteht daher das Risiko, dass die Wohnung unter der marktüblich erzielbaren Kaltmiete vermietet ist und nicht sofort um den Differenzbetrag erhöht werden kann. Dadurch werden für einen gewissen Zeitraum geringere Mieten erzielt, als in dieser Bewertung zunächst angenommen. Um dieses Risiko zu berücksichtigen, wird ein Abschlag von 10% des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes (9.468,26 €) vorgenommen.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)
Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.
Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.
Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	**Mieteinheit**	Fläche	Anzahl	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete**		
	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	Wohnung 17 3. OG	65,13		10,00	651,30	7.815,60
	Stellplatz		1,00	30,00	30,00	360,00
Summe					681,30	8.175,60

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 17 Abs. 1 ImmoWertV).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**8.175,60 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) **(vgl. Einzelaufstellung)**	–	**1.489,32 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.686,28 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,17** % von **37.100,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	–	**805,07 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.881,21 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV21) bei p = **2,17** % Liegenschaftszinssatz und n = **22** Jahren Restnutzungsdauer	×	**17,347**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**102.021,35 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**37.100,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**139.121,35 €**
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	**139.121,35 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**14.300,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**124.821,35 €**
	rd	**125.000,00 €**

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt

sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.
Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und aus anderen Mietpreisveröffentlichungen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.
Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 8,40 - 12,00 €/m², aus der Sprengnetter-Marktdatenbank ergibt sich ein Wert von 8,72 €/m². Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und allen weiteren wertrelevanten Merkmalen erscheint ein Ansatz von 10,00 €/m² marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten ergeben sich aus Anlage 3 zur ImmoWertV 21

Bewirtschaftungskosten für die Wohnung

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	429,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	911,82
Mietausfallwagnis	2,00	---	148,50
Summe			1.489,32 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Für das Marktsegment 5 (Limburgerhof) ergibt sich aus der im Landesgrundstücksmarktbericht veröffentlichten Formel bezogen auf die relative Restnutzungsdauer und die Wohnfläche ein Liegenschaftszinssatz von rund 2,17 %.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich entsprechend der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart aus der Anlage 1 zur ImmoWertV2021 (MFH: 80 Jahre).

Restnutzungsdauer

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der dem Gebäudealter (2025 – 1967 = 58 Jahre) ergibt sich die Restnutzungsdauer mit (80 Jahre – 58 Jahre =) 22 Jahren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. hierzu 5.5.5

5.7 Bewertung der Rechte in Abteilung II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuchs sind drei Rechte eingetragen:

1) Grunddienstbarkeit (Unterhaltung und Wartung bestehender Heizungsleitungen, und damit verbundenes Betretungsrecht)
2) Grunddienstbarkeit (Verbot zur Errichtung oder zum Betrieb von Anlagen zur Erzeugung von Raumheizungswärme, Verbot zum Bezug von Wärme oder Wärmeenergie für Raumheizung)
3) Reallast (Kostentragungsverpflichtung für den Bezug von Heizwärme)

Die drei Rechte dienen der Absicherung des dauerhaften Betriebes einer Heizzentrale, die für die Gebäude Schlesier Straße 10, 12 und 14 errichtet wurde. Für die hier zu bewertende Wohnung stellen diese Rechte **keine Wertbeeinflussung** dar zumal die Heizzentrale auf dem Grundstück Hausnummer 10 errichtet wurde.

5.8 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Vergleichswert orientieren.

Der Verkehrswert für den 213/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 67117 Limburgerhof, Schlesier Straße 14, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 17 bezeichneten Wohnung und den Sondernutzungsrechten an dem Abstellraum Nr. SO17 im Untergeschoss sowie dem Stellplatz Nr. P29

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	**Blatt**	**lfd. Nr.**
Limburgerhof	8687	1
Gemarkung	**Flurstück**	**Fläche**
Limburgerhof	3789/1	2.813 m²

wird zum Wertermittlungsstichtag 29. September 2025 mit rd.

125.000,00 €

in Worten: einhundertfünfundzwanzigtausend 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.

Neustadt, den 28. November 2025

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.

6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungs-gehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

[4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021

[5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach § 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014

[6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten)und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017

[7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017

[8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006

[9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.