

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!**

**Dipl.-Ing. Hermann-Josef
Liesenfeld**



Öffentlich bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von
bebauten und unbebauten
Grundstücken

Amtsgericht Bad Kreuznach
-Versteigerungsgericht-
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Am Stadtgarten 1a
55469 Simmern

Telefon: 06761-905020
Telefax: 06761-905025
eMail: info@liesenfeld-gutachten.de

Datum: 06.05.2026
Az.: 26604
Az. des Gerichts: 35 K 27/23

Ergänzende Stellungnahme

hinsichtlich der Verkehrswertermittlung i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für die

**147/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück in der Koernickestraße 1c in
55543 Bad Kreuznach, verbunden mit dem Sondereigentum SE Nr. 2
(Wohnung im EG, rechts)**

Lageplan

Die betreffende Eigentumswohnung **SE-Nr. 2** befindet sich in einem Mehrfamilienhaus auf dem Grundstück in der Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 59, Flurstück 91/20. Dieses Flurstück mit dem zugehörigen Gebäude wird im Liegenschaftskataster mit der Lagebezeichnung

Paul-Barberot-Straße 8 geführt. Nach Rücksprache mit der zuständigen Stelle bei der Stadtverwaltung Bad Kreuznach wurde bei der Hausnummernvergabe für das gleiche Grundstück mit Gebäude die Hausnummer **Koernickestraße 1c** vergeben. Ob diese Doppelbezeichnung hinsichtlich der Lagebezeichnung der Wohnung im vorliegenden Gutachten ausschlaggebend für die missverständliche Bezeichnung „links“ war, soll jetzt einmal dahingestellt bleiben. Jedenfalls ist die Bezeichnung von der **Koernickestraße** her zu vergeben.

Ergebnis: Es handelt sich um die **rechte Wohnung**, im Aufteilungsplan „blau“ umrahmt.

Fotoansicht

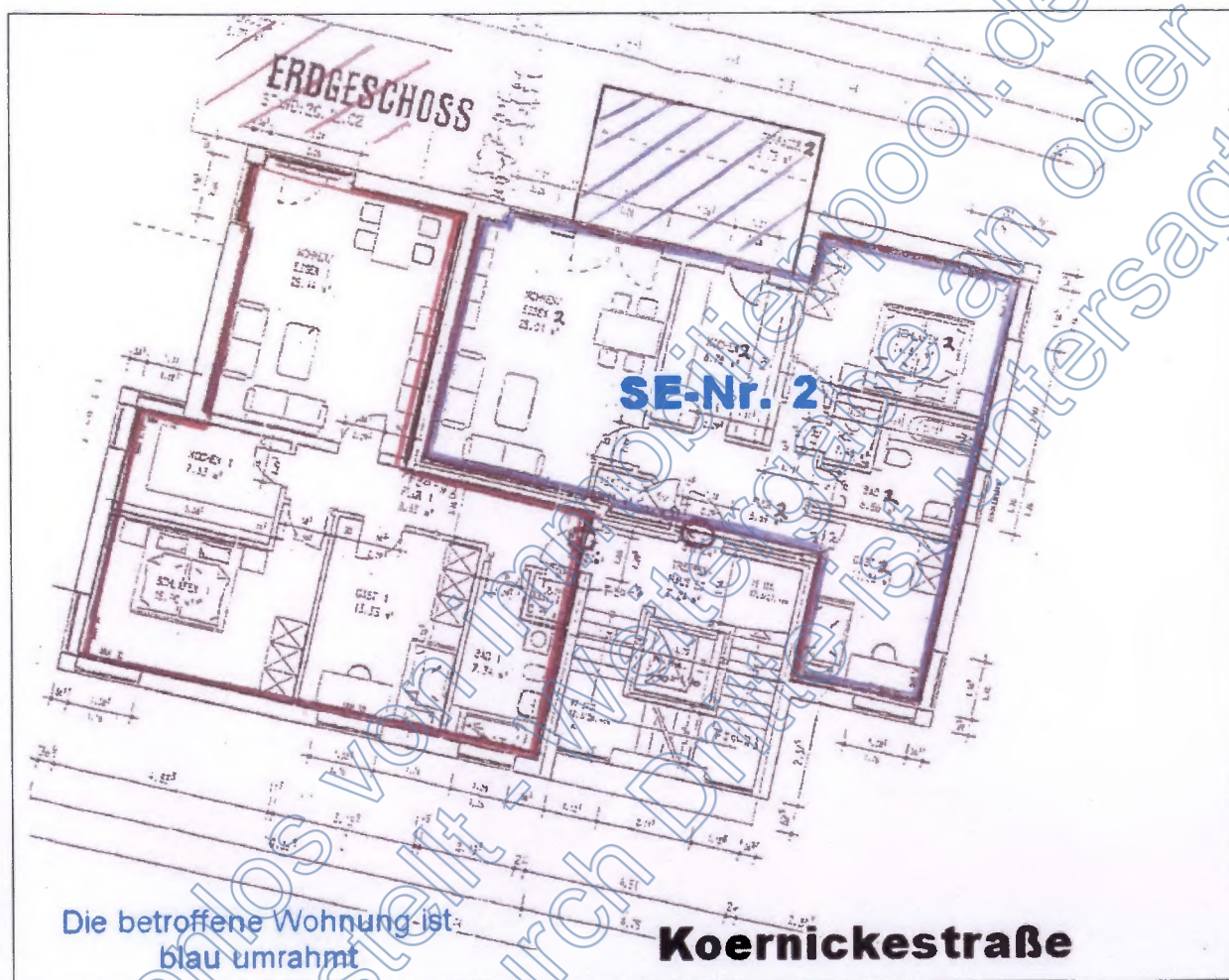


Ich habe die Verwaltung gebeten, dem zuständigen Katasteramt in Alzey die richtige Bezeichnung mitzuteilen zwecks Berichtigung des Liegenschaftskatasters.

Letzter Stand: „Die Sache ist in Arbeit“. Ich gehe davon aus, dass im Laufe der nächsten Wochen die Lagebezeichnung im Liegenschaftskataster und in Folge auch im Grundbuch berichtigt wird.

Aufteilungsplan

Der Aufteilungsplan ist eine behördlich genehmigte Bauzeichnung, die wesentlicher Bestandteil der Teilungserklärung ist. Er visualisiert die Aufteilung eines Gebäudes in Sondereigentum (Wohnungen) und Gemeinschaftseigentum (Flure, Grundstück) gemäß § 7 WEG.



Ergebnis: Es handelt sich um die **rechte Wohnung**, im Aufteilungsplan „blau“ umrahmt.

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.

Simmern, den 6. Mai 2026

(Liesenfeld, ÖbuSV)



Öffentlich bestellter und ver-
eidigter Sachverständiger für
Schäden an Gebäuden

Sachverständiger für Bewer-
tungen von bebauten und
unbebauten Grundstücken

Ermittlung von Mieten und
Pachten

Hch. Bensheimer, Architekt, Weinstr. 10, 55545 Bad Kreuznach

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Str. 17

55543 Bad Kreuznach

Dipl.-Ing. (FH)

Heinrich Bensheimer
Architekt BDB

Weinstraße 10

55545 Bad Kreuznach

Telefon 0671-68427

Telefax 0671-69049

heinrich.bensheimer@t-online.de

31.10.2023

GA: 2156/23

Gutachten

über den Verkehrswert (nach ImmoWertV 2021) des halben
Anteils an den 147/1.000 ME-Anteilen (Eigentumswohnung
Nr. 2) im I. Geschoss des Mehrfamilien-Wohnhauses Paul-
Barberot-Straße 8 in 55543 Bad Kreuznach.

Allgemeine Angaben:

Aktenzeichen:

Amtsgericht Bad Kreuznach
35 K 27/23

Gemeinde/Gemarkung:

55543 Bad Kreuznach

Flur/Flurstück:

Flur: 59, Flurstück: 91/20

Grundbuch/Wohnungsgrundbuch: Bad Kreuznach, Blatt: 20692

Verkehrswert:

120.000,00 Euro
=====

Zweck des Gutachtens:

Zwangsversteigerungsverfahren

Wertermittlungsstichtag:

17.10.2023

Ortsbesichtigung:

17.10.2023



Dieses Verkehrswertgutachten besteht aus insgesamt 17 Seiten, mit 2 Stck. Lichtbilder
amtl. Lageplan, Bodenrichtwertkarte, Bauskizze.
Es wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Bankverbindung: Sparkasse Rhein-Nahe, BLZ.: 560 501 80, Kto.-Nr.: 18069
IBAN-Nr. DE 59 5605 0180 0000 018069, BIC-Nr. MALADE51KRE
USt-IdNr.: DE148097087

1 Allgemeine Angaben

- 1.1 Auftraggeber
- 1.2 Auftragserteilung
- 1.3 Aktenzeichen
- 1.4 Gutachterauftrag
- 1.5 Im Grundbuch eingetragene Eigentümer
- 1.6 Wertermittlungsgrundlagen
- 1.7 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag
- 1.8 Ortsbesichtigung
- 1.9 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung
- 1.10 Zur Verfügung stehende Unterlagen

2 Kurztext**3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung**

- 3.1 Katasterbezeichnung
- 3.2 Lagemerkmale
- 3.3 Grundstücksmerkmale / Lage
- 3.4 Entwicklungsstufe
- 3.5 Rechtliche Gegebenheiten
- 3.6 Umwelteinflüsse
- 3.7 Künftige Entwicklung
- 3.8 Bebauung
- 3.9 Grundstücksbewertung

4 Gebäude

- 4.1 Allgem. Gebäudebeschreibung
- 4.2 Techn. Baubeschreibung
- 4.3 Außenanlage

5 Berechnungen

- 5.1 Wohnfläche

6 Wertermittlung

- 6.1 Definition des Verkehrswerts
- 6.2 Verfahrenswahl
- 6.3 Vergleichswertverfahren
- 6.4 Ertragswertermittlung
- 6.5 Ertragswert

7 Verkehrswert der Eigentumswohnung**8 Verkehrswert der 1/2 Anteile der Frau****an der Eigentumswohnung****9 Verzeichnis Anlagen****10 Rechts- und Verwaltungsvorschriften****11 Literaturverzeichnis****12 Anlagen**

Erdgeschoss-
wohnung links



Straßenansicht Körnickestraße von Osten

Erdgeschoss-
wohnung links



Ansicht Körnickestraße von Westen

Dem Unterzeichner wurde es nicht gestattet Bilder innerhalb der Wohnung zu machen.

1 Allgemeine Angaben:

- 1.1 Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Str. 17
55543 Bad Kreuznach
- 1.2 Auftrag wurde erteilt: mit Beschluss vom 27.09.2023
- 1.3 Aktenzeichen: ²⁷**35 K 28/23** Amtsgericht Bad Kreuznach
- 1.4 Gutachterauftrag: Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
- 1.5 Wertermittlungsgrundlagen: Baugesetzbuch, Immobilienwertverordnung, Wertermittlungsrichtlinien
- 1.7 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtage: 17.10.2023
- 1.8 Ortsbesichtigung: 17.10.2023
- 1.9 Teilnehmer an der Ortsbesichtigung: Eigentümerin der Wohnung
Sachverständige
- 1.10 Zur Verfügung stehende Unterlagen: Gerichtsbeschluss, Grundbuchauszug, amtl. Lageplan, Bodenrichtwertkarte

2 Kurztext:

Bei dem zu bewertenden Objekt, handelt es sich um die 147/1000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Bad Kreuznach, Flur: 59; Flurstück: 91/20; Gebäude- und Freifläche Paul-Barberot-Straße 8, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 2 Die Wohnung besteht aus: 3 Zimmer, Küche, Flur, Bad/WC, Terrasse, Abstellraum und 1 Kellerraum im UG.

Postalische Anschrift: Koernickestraße 1 C
55543 Bad Kreuznach

3 Grundstück, Grund- und Bodenbeschreibung:

- 3.1 Katasterbezeichnung:
Gemeinde/Gemarkung: Bad Kreuznach: Flur: 59
Flurstück: 91/20 Größe: 869 m²
eingetragen im Grundbuch von Bad Kreuznach
sind in Blatt: 20692
147/1.000 Miteigentumsanteile an dem Grundstück Bad Kreuznach, Flur 59, Flurstück 91/20, Grundbuch-Blatt 20692, Gebäude- und Freifläche Paul-Barberot-Straße 8, Größe 869 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 2 laut Aufteilungsplan.
Für jeden Miteigentumsanteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blätter 20691 bis 20701).

Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist die durch den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Hier: Sondernutzungsrecht an einer Terrasse, bezeichnet mit Nr. 2

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird Bezug genommen auf die Bewilligung vom 19.03.2003, (UR-Nr. 516/03, Notarin

); hierher übertragen aus Blatt 6713, eingetragen am 30.09.2003.

3.2 Lagemerkmale:

Ort und Einwohnerzahl:

Bad Kreuznach, Kurort und Kreisstadt mit ca. 55.000 Einwohner ist wirtschaftlicher Mittelpunkt für die Regionen untere Nahe, vorderer Hunsrück und Teile von Rheinhessen.

Das zu bewertende Objekt liegt am südlichen Stadtrand von Bad Kreuznach, in einem reinen Wohngebiet.

Verkehrslage, Entfernungen:

Bad Kreuznach liegt ca. 40 km westlich der Landeshauptstadt Mainz. Über die B 41 ist Bad Kreuznach an die A60, A61 und A63 angebunden, mit einer ca. 5 km östlich gelegenen Auffahrt auf die A61 und guter Verkehrsanbindung in das Rhein-Main-Gebiet. Bad Kreuznach ist auch Bahnstation an der Strecke Mainz - Saarbrücken bzw. Mainz - Kaiserslautern. Die Fahrzeit zu den Flughäfen Frankfurt/Main und Frankfurt/Hahn beträgt jeweils ca. 60 Minuten. Es besteht eine innerstädtische Busverbindung mit einer Haltestelle unmittelbar am Objekt.

Infrastruktur:

Geschäfte des täglichen Lebens, Kindergärten, Grund- sowie alle weiterführende Schulen und alle sonstigen soziale Einrichtungen sind am Ort vorhanden. Bad Kreuznach ist eine Stadt mit einem hohen Freizeitwert.

Wohn- bzw. Geschäftslage:

Das Grundstück liegt am südlichen Stadtrand von Bad Kreuznach, in einer ruhigen Wohnlage, an einer voll ausgebauten reinen Anliegerstraße. Keine Geschäftslage.

Art der Bebauung und Nutzung in der Straße:

Mehrgeschossige Wohnbebauung.

3.3 Grundstücksmerkmale:

Leicht nach Nordern hin abfallendes, jedoch eingeebnetes, unregelmäßiges Reihengrundstück mit niveaugleicher Zufahrt in das Untergeschoss von der Koernickestraße aus.

3.4 Entwicklungsstufe:

Voll erschlossenes Bauland

Erschließung/Anschlüsse an Ver- u. Entsorgungsleitungen:

Das Grundstück ist voll erschlossen, Wasser, Strom, Gas, Telefon und Kanalanschluß sind vorhanden.

Straßenausbau:	Die Koernickestraße ist eine mit seitlichen Bürgersteigen voll ausgebaut reine Anliegerstraße.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Freistehendes, dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Soweit ersichtlich, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, keine Grundwasserschäden sichtbar.
3.5 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen):	Grundbuch und Baulastenverzeichnis wurden eingesehen, auf dem Grundstück ist eine Baulast eingetragen.
Grundbuchlich gesicherte Belastung / Begünstigungen:	Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abt. III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt werden.
Nicht eingetragene Lasten und Rechte:	Sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Umlegungs-/Flurbereinigungs-/Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	keine
Eintragung im Baulastenverzeichnis:	Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes verpflichten sich, zugunsten des Grundstückes Flur 59, Flurstück 114/80 und 91/40 die gekennzeichnete Fläche (gemäß der zeichnerischen Festsetzung des Bebauungsplanes 10/7), als Zuwegung und zum Verlegen von Leitungen für die Dauer der Bebauung zur Verfügung zu stellen.
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Allgemeines Wohngebiet
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für dieses Grundstück gibt es einen rechtsgültigen Bebauungsplan, die Bebauung entspricht den Vorgaben des Bebauungsplanes.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität):	Voll erschlossenes Bauland
3.6 Umwelteinflüsse:	keine
3.7 Künftige Entwicklung:	nicht bekannt
3.8 Bebauung:	Das zu bewertende Grundstück ist mit einem, unterkellerten, dreigeschossigen Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und Keller-Garagen bebaut.

3.9 Grundstücksbewertung: Die Bodenrichtwertkarte von Bad Kreuznach zeigt zum 01.01.2022 für dieses Baugebiet (Zone 0204) einen Bodenrichtwert von 380,00 €/m² für erschlossenes Bauland.

Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks (Zone 0204): Erschlossene Baufläche, beitrags- u. abgabefrei, allgem. Wohngebiet, offene Bauweise, II-geschossige Bebaubarkeit und 600 m² Grundstücksgröße.

Werterhöhende Kriterien: Die allgemeinen Grundstückspreise für Wohnbauten sind in vom 01.01.2022 bis zum Bewertungsstichtag um ca. 5% gestiegen.

Wertmindernde Kriterien: keine

3.9.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

Wohnhausgrundstück:

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand				Erläuterung
tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		380,00 €/m ²		
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		380,00 €/m ²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	17.10.2023	x 1,05	
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	x 1,00	
lageangepasster b/a-freier BRW am Wertermittlungsstichtag			399,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	600	869	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der Nutzung	WA	WA	x 1,00	
Vollgeschosse	II	III	x 1,05	
Bauweise	offen	offen	x 1,00	
Tiefe			x 1,00	
Zufahrt/Erschließung	gut/voll	gut/voll	x 1,00	
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert			418,95 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			0,00 €	
relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			420,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
relativer b/a-freier Bodenwert			420,00 €/m ²	
Fläche (m ²)			869 m ²	
b/a-freier Bodenwert Gesamtgrundstück			364.980,00 €	
anrechenbarer Bodenwert (147/1.000 x 364.980,00)			53.652,00 €	
anrechenbarer, gerundeter Bodenwert:			53.500,00 €	

4 Gebäude:

- 4.1 Allgemeine Gebäudebeschreibung: Da zu bewertende Objekt ist die Wohnung Nr. 2 im Erdgeschoss links, bestehend aus: 3-Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC und Terrasse, ca. 83 m² Wohnfläche.
- 4.2 Technische Baubeschreibung: Die Grundlage für die Baubeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung. Das Gebäude und die Außenanlage werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen sind Abweichungen möglich, die dann jedoch nicht wertrelevant sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Sanitär, Elektro) wurden nicht geprüft.
Baumängel und Bauschäden wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
- 4.2.1 Wohnhaus: Dreigeschossiges, unterkellertes Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, das mit einem Satteldach abgedeckt ist. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im Erdgeschoss links.
- Baubeschreibung: Die Baubeschreibung wurde nach den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung erstellt.
- Fundamente/Kellerboden: Streifenfundamente/Bodenplatte
- Kellerwände: Stahlbeton- bzw. Poroton-Mauerwerk
- Kellerdecke: Stahlbetondecke
- Geschoßwände: Poroton Mauerwerk verputzt
- Innenwände: Mauerwerk verputzt
- Geschossdecken: Stahlbetondecke
- Dachstuhl: Satteldach / Sparrendach
- Dacheindeckung: Pfannendeckung
- Fassade: Putzfassade
- Treppenhaus/Treppe: Stahlbeton Podest-Treppe mit Fliesenbelag
- Fahrstuhl: Fahrstuhl bis 8 Personen vorhanden
- Fenster: Kunststofffenster, Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden, z. T. elektrisch betrieben
- Haustür: verglaste Metall-Haustür
- Heizung: Separate Warmwasser-Fußbodenheizung mit Gas-Therme im Heizraum im Dachgeschoss
- Sanitäre Installation: Separate Warmwasserversorgung, 160 l Warmwasserboiler im Heizraum im Dachgeschoss installiert. Fließendes kaltes und warmes Wasser an den Sanitärobjekten in Küche, Bad und Gäste-WC. Kanalanschluss vorhanden.
- Elektroinstallation: Unterputz-Installation, mit einer ausreichenden Anzahl an Brennstellen und Steckdosen in allen Räumen.
- Zimmertüren: Naturholz-Zimmertüren mit Futter und Bekleidung
- Fußböden: Laminat und Fliesenboden-Belag

Decken:	Verputz / Anstrich
Badeinrichtung:	Wanne, Waschtisch und WC, Wände raumhoch und Fußboden gefliest. Handtuch-Heizkörper.
Gäste-WC:	WC und Handwaschbecken, Wände raumhoch gefliest, Fußboden gefliest.
Besondere Einrichtungen:	Einbauküche vorhanden,
Terrasse:	Auf der Südseite der Wohnung ist über fast die gesamte Wohnzimmerbreite eine Terrasse vorhanden.
Belichtung und Besonnung:	gut
Energiepass:	Ein Energiepass lag nicht vor.
Energetische Eigenschaften:	Die Gebäudedämmung entspricht dem Standard des Erstellungszeitraums.
Baumängel:	Es waren keine sichtbaren, wertrelevante Baumängel vorhanden.
Baujahr:	Wohnhaus erbaut 2003
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Wirtschaftliche / fiktive Restnutzungsdauer :	80 - 20 = 60 Jahre
Allgemeinzustand:	Die Wohnung und das gesamte Anwesen befinden sich in einem sehr gepflegten Zustand.
Rücklagen:	Die Summe der Rücklage ist nicht bekannt.

- 4.3 Außenanlage:
 Zugangs- u. Hoffläche: Verbundsteinpflaster
 Gartenanlage: Ziergarten, Sträucher, gepflegt
 Einfriedigung: Heckenzaun

5 Berechnungen:

Die Berechnung wurden nach den übergebenen Baugenehmigungsplänen M. 1:100 gefertigt

5.1.1 Wohnfläche nach DIN 283:

Wohnung: (siehe Anhang)	m ²	82,74
Kellerraum:	m ²	9,34

6 Wertermittlung:

6.1 Definition des Verkehrswerts:

Der Verkehrswert ist im § 194 BauGB definiert:

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

6.2 Verfahrenswahl:

Gem. Bewertungsgesetz § 75 Grundstücksarten, werden die bebauten Grundstücke nach ihrer Nutzung unterschieden. Das zu bewertende Grundstück ist ein Wohngrundstück mit mehreren Eigentumswohnungen. Der Wert dieser Eigentumswohnung wird gem. § 76 BeWG nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dennoch wird zum Vergleich auch noch der Ertragswert dieser Wohnung ermittelt.

6.3 Vergleichswertverfahren:

Für die Durchführung des Vergleichswertverfahrens für Eigentumswohnungen im Weiterverkauf, liegen dem Unterzeichner Preisangaben vom Marktbericht des Gutachterausschusses, aus eigenen Aufzeichnungen und aus Angeboten vom Immobilienmarkt vor.

Gemeinde/Gemarkung: Bad Kreuznach	Wohnungsgröße (m ²)	Kaufpreis / Wohnung (€)	Preis/Quadrat- meter (€/m ²)
Alzeyer Str.	97,8	232.000,00	2.371,00
Berliner Str.	104,0	221.000,00	2.125,00
KH-Süd	90,0	295.000,00	3.278,00
Eberhard-Anheuser-Str.	96,5	269.000,00	2.787,50
Carl-Schurz-Str.	96,0	315.000,00	3.281,00
"	95,5	219.000,00	3.132,00
KH - Nord	75,0	219.000,00	2.920,00
"	76,0	175.000,00	2.305,00
"	66,0	150.000,00	2.272,50
Brückes	110,0	325.000,00	2.955,00
Summe:			27.427,00

Aus diesen zehn, dem Unterzeichner bekannten, Vergleichswerten errechnet sich ein arithmetischer Mittelwert von $27.427,00 \text{ €} / 10 = 2.742,70 \text{ €/m}^2$.

Der so ermittelte arithmetische Quadratmeterpreis der Vergleichsobjekte muss an die zu bewertende Eigentumswohnung angepasst werden durch den Korrekturfaktor 1,05, aufgrund der anderen vorhandenen Parameter (Anzahl der Wohneinheiten, Grundstücksgröße, besseren Ausbaustandard, Wohnungsgröße und des Alters) sodass sich für das Bewertungsobjekt ein Quadratmeterpreis von $2.742,70 \text{ €} * 1,05 = 2.879,85 \text{ €/m}^2$, aufgerundet $2.880,00 \text{ €/m}^2$ ergibt.

Mit diesem Mittelwert als Vergleichswert errechnet sich für die 3-Zimmer Wohnung in dem Mehrfamilienwohnhaus Paul-Barbarot-Straße 8 in 55543 Bad Kreuznach folgender Vergleichswert:

Wohnung im Erdgeschoss:	82,74 m ² x	2.880,00 €/m ² =	€	238.291,20
Gerundeter Vergleichswert:			€	238.500,00

6.4 Ertragswertverfahren:

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

Der Ertragswert ist der Wert, der sich aus dem Reinertrag der Immobilie multipliziert mit dem entsprechenden Zinsfuß ergibt.

6.4.1 Standortanalyse:

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Stadtrand von Bad Kreuznach, in einem zentrumsnahen, guten, ruhigen Wohngebiet, an einer ausgebauten Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

6.4.2 Ermittlung der Netto-Kaltnieten bzw. des Nettomietwertes:

Ausweislich der Mietspiegeltabelle (Stand Aug. 2023) für das Gebiet der Stadt Bad Kreuznach, beträgt nach den vorliegenden Datensätzen, die durchschnittlich, gewichtete, ortsübliche Vergleichsmiete für Wohnungen in dieser guten Lage 7,50 €/m²:

Monatlicher Mietwert der Wohnung: $82,74 \text{ m}^2 \cdot 7,50 \text{ €/m}^2$ 620,50 €

6.4.3 Rücklagen:

Die Eigentümergemeinschaft hat für die Unterhaltung und Instandsetzung des Gemeinschaftseigentums gem. Wirtschaftsplan für 2022, Rücklagen gebildet.

6.4.4 Vervielfältiger (Anlage 1, ImmoWertV):

Die Zahl, mit der die Jahresrohmiete zu multiplizieren ist, ist der Barwertfaktor für die Kapitalisierung (Vervielfältiger), dieser ist der Anlage 1 zu §20 ImmoWertV zu entnehmen und beträgt derzeit, bei einer Restnutzungsdauer von 60 Jahren und einem Zinssatz von 3,0% = 28,00.

6.4.5 Bewirtschaftungskosten:

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Wohnungs-Teileigentums (insbesondere der Gebäudeanteile) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis und werden mit 15% angesetzt.

6.5 Ertragswertberechnung:

Jährlicher Rohertrag EG-Wohnung:	(12 x 620,50 €)	€	7.446,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten:	15% von 7.446,00 €	€	-1.116,90
jährlicher Reinertrag		€	6.329,10
abzgl. Reinertragsanteil des Bodenanteils	3,0% von 53.500,00 €	€	-1.605,00
Ertrag der Wohnung		€	4.724,10
Vervielfältiger	3,0% Zinssatz; 40 Jahre Restnutzungsdauer	x	28,00
Ertragswert der baulichen Anlage		€	132.274,80
zzgl. anteiliger Bodenwert		€	53.500,00
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums		€	185.774,80
abzgl. Instandsetzungs- und Renovierungskosten		€	0,00
Ertragswert des Wohnungseigentums		€	185.774,80

Gerundeter Ertragswert:	€	186.000,00
-------------------------	---	------------

7 Verkehrswert

Den Verkehrswert der 147/1000 Miteigentumsanteile, bestehend aus der 82,74 m² großen, 3-Zimmer-Eigentumswohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienwohnhauses Paul-Barberot-Straße 8 in 55543 Bad Kreuznach, schätze ich aufgrund seiner Lage, des baulichen Zustandes und in Anlehnung an den ermittelten, marktangepaßten Vergleichswert zum Bewertungsstichtag 17.10.2023 auf aufgerundet:

240.000,00 Euro

(i.W. Zweihundertvierzigtausend Euro)

**8 Verkehrswert der 1/2 Anteile der Frau
tumsanteilen (Eigentumswohnung im Erdgeschoss).**

an den 147/1000 Miteigen-

Den Verkehrswert der 1/2 Anteile der Frau an den 147/1000 Miteigentumsanteilen, an der 3-Zimmerwohnung im Erdgeschoss (links) im Mehrfamilienwohnhauses Paul-Barberot-Str. 8 in 55543 Bad Kreuznach, schätze ich aufgrund seiner Lage, des baulichen Zustandes und in Anlehnung an den ermittelten Vergleichswert zum Bewertungsstichtag 17.10.2023 auf:

120.000,00 Euro

(i.W. Einhundertzwanzigtausend Euro)

Bad Kreuznach, den 31.10.2023



9 Verzeichnis Anlagen:

Amtl. Lageplan, Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Grundrisszeichnungen

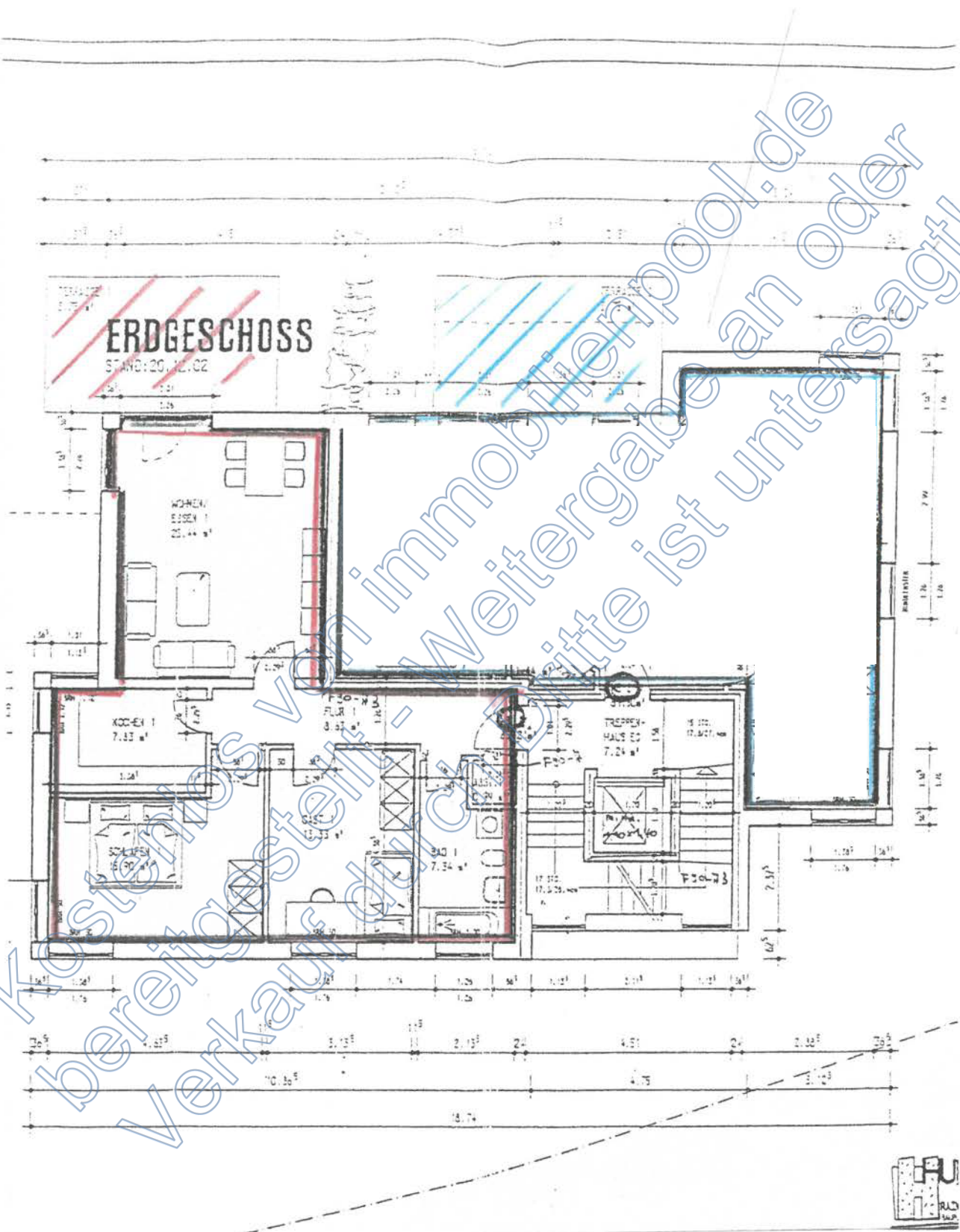
10 Rechts- und Verwaltungsvorschriften:

- 1.) Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08. Dez. 1986 (BGBl. I S.
- 2.) Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (ImmoWertV 2021)
- 3.) Richtlinien für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien 2002 - WertR 02) in der Fassung vom 19. Juli 2002.
- 4.) Landesverordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte vom 15.05.1989.
- 5.) Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010)

11 Literaturverzeichnis:

- 1.) Gerardy / Möckel
Praxis der Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung
- 2.) Rössle / Langner / Simon / Kleiber
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Verlag H. Luchterhand, Neuwied, 6. Auflage, 1990
- 3.) Vogels
Grundstücks- und Gebäudebewertung marktgerecht.
Bauverlag, Wiesbaden u. Berlin, 4. Auflage, 1991
- 4.) Ross / Brachmann
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken.
Verlag Th. Oppermann Hannover, 28. Auflage 1997
- 5.) Kleiber / Simon / Weyers
Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung
Verlag H. Luchterhand, Neuwied, Jahrgang 2001
- 6.) Kleiber - Simon - Weyers
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrswerten
Bundesanzeiger Verlag Köln, 4. Auflage 2002
- 7.) Kleiber
Verkehrswertermittlungen von Grundstücken, Kommentar und Handbuch
Bundesanzeiger Verlag Köln, 7. Auflage 2014
- 8.) Schubert / Streich
RDM - Informationsdienst für Sachverständige
RDM-Verlagsgesellschaft Hamburg

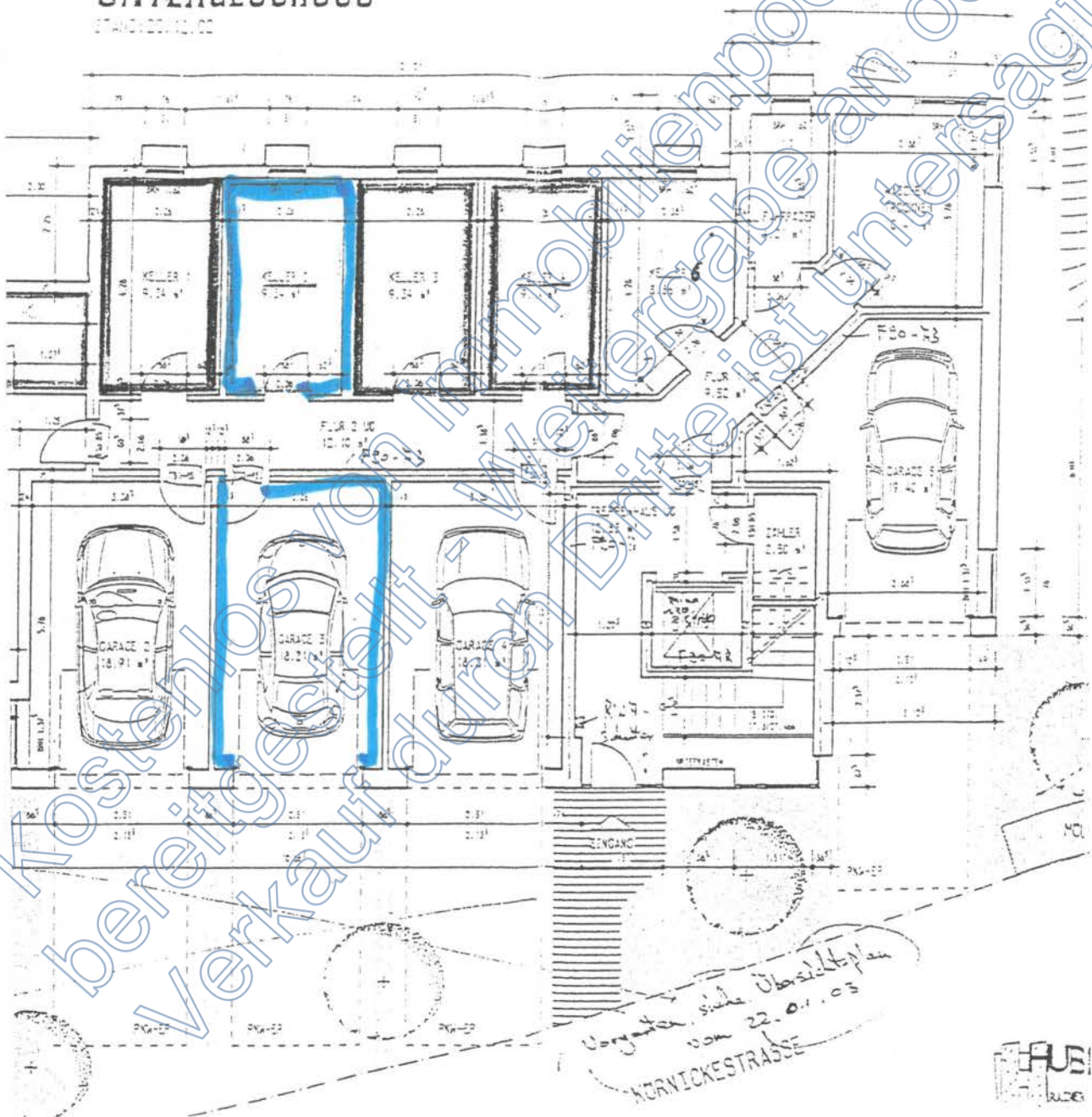
12 Anlagen:



Die betroffene Wohnung ist rot umrahmt

UNTERGESCHOSS

STAND: 01.01.03



Der Kellerraum ist türkis umrahmt