

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!**

Markus Below

Zertifizierter Sachverständiger
für Immobilienbewertung
(ZIS Sprengnetter Zert WG)

Gluckstraße 2
55543 Bad Kreuznach

Amtsgericht Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Str. 17
55543 Bad Kreuznach

Datum: 23.06.2026
Az.: 036K 59/23

GUTACHTEN

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

19,860/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Jahngasse 9/9a, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Speicher-raum Nr. 21 im DG sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit A7 bezeichnet**



wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 mit rd.

87.600 €

(in Worten: siebenundachtzigtausendsechshundert Euro)

geschätzt.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer künftig zulässigen wohnwirtschaftlichen Nutzung auf Grundlage der vorliegenden Baugenehmigung; die noch ausstehenden brandschutzrechtlichen Maßnahmen und deren Kosten wurden wertmindernd in Ansatz gebracht.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 59 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.

Es liegt in drei gedruckten Ausfertigungen sowie in digitaler Form vor. Eine Ausfertigung verbleibt bei den Unterlagen des Sachverständigen, die weitere Ausfertigung ist zur Vorlage im gerichtlichen Verfahren bestimmt.

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	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	10
2.2	Gestalt und Form	10
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	10
2.4	Privatrechtliche Situation	10
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	11
2.5.2	Bauplanungsrecht	11
2.5.3	Bauordnungsrecht	11
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	12
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen ...	13
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	13
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	13
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	13
3.2.2	Nutzungseinheiten	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.3	Außenanlagen	15
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.4	Sondereigentum an dem Speicherraum Nr. 21 im DG	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	16
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	16
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	16

4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	17
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung.....	17
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	18
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	20
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums	21
4.5	Ertragswertermittlung	22
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	22
4.5.3	Ertragswertberechnung	25
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
4.6	Vergleichswertermittlung	32
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	32
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors	34
4.6.3.1	Vergleichsfaktor gem. Anwendungsfunktion des Grundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025.....	34
4.6.3.2	Vergleichsfaktor nach Sprengnetter.....	36
4.6.4	Vergleichswert.....	37
4.6.5	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	38
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	38
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	38
4.7.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	38
4.7.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	38
4.7.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	39
4.7.5	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	42
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	42
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	43
5.3	Verwendete fachspezifische Software	43
6	Verzeichnis der Anlagen.....	44

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Jahngasse 9/9a 55545 Bad Kreuznach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 15521, lfd. Nr. 2 zu 1; Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 15521, lfd. Nr. 2 zu 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 68, Flurstück 49/3, zu bewertende Fläche 54 m ² ; Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 68, Flurstück 49/11, zu bewertende Fläche 1.064 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 31.10.2023 (Az. 35 K 59/23) wurde der Unterzeichner zunächst mit der Erstattung eines schriftlichen Verkehrswertgutachtens beauftragt. In diesem Erstgutachten wurde festgestellt, dass der in der Teilungserklärung als „Abstellraum Nr. 21 im Dachgeschoss“ bezeichnete Raum baulich zu Wohnzwecken ausgebaut ist, seine Nutzung als Wohnung zum damaligen Bewertungsstichtag bauordnungsrechtlich jedoch nicht genehmigt war. Nach schriftlicher Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Bad Kreuznach vom 14.12.2023 war der Abstellraum als Wohnraum nicht genehmigungsfähig, solange kein zweiter Rettungsweg hergestellt ist. Mit Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 28.07.2025 wurde der Unterzeichner mit der Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens beauftragt. Am baulichen und tatsächlichen Zustand des Bewertungsobjekts haben sich gegenüber dem Erstgutachten bis zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 keine wesentlichen Änderungen ergeben. Neu ist, dass dem Sachverständigen nun eine Baugenehmigung der Stadt Bad Kreuznach zur brandschutztechnischen Anpassung des Abstellraums Nr. 21 im Dachgeschoss zur Wohnnutzung (insbesondere Herstellung eines zweiten Rettungswegs) sowie eine Kostenaufstellung des beauftragten Architekten für die hierfür erforderlichen Maßnahmen vorliegen. Zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 waren die genehmigten Umbaumaßnahmen jedoch noch nicht ausgeführt.
Wertermittlungsstichtag:	10.10.2025 (Tag der erneuten Ortsbesichtigung von außen)
Qualitätsstichtag:	10.10.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 24.11.2023 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben mit Rückschein vom 08.11.2023 fristgerecht eingeladen. Für die Aktualisierung des Gutachtens wurde das Objekt erneut am 10.10.2025 von außen besichtigt.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Teileigentum einschließlich der gemeinschaftlich genutzten Innen- und Außenbereiche konnte am 24.11.2023 vollständig besichtigt werden. Das Bewertungsobjekt wurde erneut am 10.10.2025 von außen besichtigt.

Teilnehmer am Ortstermin: der Sachverständige, Hausverwaltung (Ortstermin vom 24.11.2023);
 der Sachverständige, Architekt Herr Stv. Brand- und Katastrophenschutzinspekteur des Landkreises Bad Kreuznach Herr (Außenbesichtigung vom 10.10.2025)

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.07.2023

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkartenauszug im Maßstab 1:500, Dezember 2023)
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop
- Aufmaß im Ortstermin vom 24.11.2023
- Baulastenauskunft vom 24.11.2023
- Altlastenauskunft vom 14.11.2023
- Teilungserklärung vom 04.01.1989
- Energieausweis vom 14.11.2018
- Baugenehmigung vom 10.11.1989
- Baugenehmigung für Wohnnutzung
- Kostenplan Architekt (zweiter Rettungsweg)

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besichtigungen und Tatsachengrundlage

Das Bewertungsobjekt wurde am 24.11.2023 im Rahmen der Erstbewertung innen und außen besichtigt. Für den gerichtlichen Aktualisierungsauftrag wurde am 10.10.2025 eine erneute Ortsbesichtigung durchgeführt. Aufgrund der zum Zeitpunkt der Aktualisierung vorgefundenen Situation erfolgte hierbei lediglich eine Außenbesichtigung; eine erneute Innenbesichtigung wurde nicht vorgenommen.

Die Beurteilung der Innenverhältnisse erfolgt daher weiterhin auf Grundlage der Erkenntnisse aus dem Ortstermin vom 24.11.2023. Etwaige nach diesem Zeitpunkt eingetretene Veränderungen im Inneren des Objekts konnten nicht durch erneuten Augenschein überprüft werden und sind in dieser Wertermittlung nicht gesondert berücksichtigt.

Rechtlicher Status des Teileigentums

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt als „Abstellraum Nr. 21 im Dachgeschoss“ bezeichnet. Der Raum wurde tatsächlich zu Wohnzwecken ausgebaut und bislang als Wohnung genutzt.

Nach der schriftlichen Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Bad Kreuznach vom 14.12.2023 war dieser Raum ohne Herstellung eines zweiten Rettungswegs bauordnungsrechtlich nicht als Wohnraum genehmigungsfähig.

Im Rahmen der Aktualisierung des Gutachtens liegt dem Sachverständigen eine Baugenehmigung der Stadt Bad Kreuznach für die brandschutztechnische Anpassung des Abstellraums Nr. 21 zur künftigen Wohnnutzung vor. Diese Genehmigung enthält insbesondere die Auflage zur Herstellung eines zweiten Rettungswegs. Zudem liegt eine detaillierte Kostenaufstellung des beauftragten Architekten für die Umsetzung der brandschutzrechtlichen Auflagen vor.

Zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 waren die genehmigten Maßnahmen zur Herstellung des zweiten Rettungswegs und zur brandschutztechnischen Anpassung noch nicht ausgeführt. Für die bauliche und rechtliche Beschreibung des Bewertungsobjekts wird daher auf den zum Stichtag bestehenden Ist-Zustand als in der Teilungserklärung als Abstellraum ausgewiesenes Teileigentum, das baulich zu Wohnzwecken ausgebaut ist, abgestellt.

Bewertungsansatz

Bewertet wird der Verkehrswert des Teileigentums unter der bewertungsrechtlichen Annahme einer künftig zulässigen Wohnnutzung, d. h. im Zustand nach ordnungsgemäßer Durchführung der in der genannten Baugenehmigung geforderten brandschutztechnischen Maßnahmen (insbesondere Herstellung des zweiten Rettungswegs).

Da diese Maßnahmen zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 noch nicht ausgeführt waren, wird zur Abbildung des Marktverhaltens der Verkehrswert aus dem marktüblichen Wert einer entsprechenden, vollständig brandschutzgerecht hergestellten Wohnung abgeleitet und um die auf Grundlage des Kostenplans des Architekten ermittelten Restinvestitionskosten (einschließlich der in Abschnitt 4.5.4/4.6.4 näher erläuterten Folgekosten) wertmindernd korrigiert.

Ein Verkehrswert im unveränderten Ist-Zustand ohne Umsetzung der Baugenehmigung ist nicht Gegenstand dieses Aktualisierungsgutachtens.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Kreis:

Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl:

Bad Kreuznach (ca. 52000 Einwohner);
Stadtteil Neustadt

überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Landeshauptstadt:
Mainz

Bundesstraßen:
B41 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A61 (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:
Bad Kreuznach (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:
Frankfurt a.M. (ca. 70 km entfernt)

1. Durchschnittsalter und Altersverteilung

Durchschnittsalter: 45,2 Jahre
Medianalter: 46,1 Jahre

Quelle: Kommunaldatenprofil Landkreis Bad Kreuznach 2024,
Statistisches Landesamt

Altersverteilung Stichtag 30.06.2025

Quelle: KommWis Gesellschaft für Kommunikation und Wissenstransfer mbH

2. Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung seit 2011: +11,6 %
 Bevölkerungsentwicklung in den letzten 5 Jahren: +4,0 %
 Wanderungssaldo: +14,1% je 1.000 Einwohner:innen
 Geburtenrate: 9,4% je 1.000 Einwohner:innen
 Sterberate: 14,6% je 1.000 Einwohner:innen .

3. Haushaltsgröße

Einpersonen-Haushalte: 44,5 %

Quelle: Kommunaldatenprofil Landkreis Bad Kreuznach 2024,
 Statistisches Landesamt

4. Arbeitslosigkeit:

Ausgewählte male	Merk- male	Aktueller Monat	Veränderung zum Vorjahresmonat
Arbeitslose		5.804	361
Arbeitslose SGB III		1.923	163
Arbeitslose SGB II		3.881	198
Arbeitslosenquote		6,7	0,4
Arbeitslosenquote SGB III		2,2	0,2
Arbeitslosenquote SGB II		4,5	0,2
Gemeldete Arbeitsstel- len		1.236	-205
Unterbeschäftigung (ohne Kurzarbeit)		6.987	95
Unterbeschäftigungs- quote		7,9	0,1

Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Landkreis Bad Kreuznach Juni
 2025

5. Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage)

Der Immobilienmarkt in Bad Kreuznach zeigt aktuell eine eher stabile bis leicht rückläufige Tendenz, nachdem die Preise in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen waren. Im Juli 2025 liegt der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Immobilien bei etwa 2.892 €, wobei Eigentumswohnungen durchschnittlich 2.820 € und Häuser etwa 3.130 € pro Quadratmeter kosten (Quelle: ImmoWelt). Zum Vergleich: Im Jahr 2024 lag der durchschnittliche Kaufpreis für Wohnungen noch bei rund 3.060 €/m², was einen leichten Rückgang bedeutet (Quelle: ohne Makler). Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt, dass die Preise in Bad Kreuznach von 2018 bis 2025 um etwa 52 % gestiegen sind – von 1.841 €/m² auf knapp 2.800-3.000 €/m². Allerdings gab es zuletzt eine Preiskorrektur: Von 2024 auf 2025 sanken die durchschnittlichen Quadratmeterpreise um rund 5 %. (Quelle: Miete aktuell). Auch bei Häusern ist dieser Trend sichtbar: Die Preise fielen von 2.667 € auf 2.576 € pro Quadratmeter (Quelle: Immoportal).

Die Preisunterschiede hängen stark vom Baujahr und der Wohnfläche ab. Neubauten (ab 2020) erreichen mit rund 3.781 €/m² die höchsten Preise, während Altbauten aus den 1940er Jahren mit etwa 2.071 €/m² deutlich günstiger sind. Kleine Wohnungen (20-29 m²) erzielen mit über 4.400 €/m² besonders hohe Preise, während größere Wohnflächen meist günstiger pro Quadratmeter sind (Quelle: Miete aktuell).

Prognose der Preisentwicklung

Insgesamt lässt sich sagen, dass der Markt in Bad Kreuznach nach Jahren des Wachstums und der damit einhergehenden Preiskorrektur Anzeichen für eine Stabilisierung und teilweise wieder steigende Preise erkennen lässt. Die Talsohle scheint damit zumindest bei Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften durchschritten zu sein – die Nachfrage bleibt in Bad Kreuznach solide, was sich auch in den leicht anziehenden Preisen widerspiegelt.

In Bad Kreuznach wird ein kontinuierliches Haushaltswachstum bis 2040 prognostiziert, was die Nachfrage nach Wohnraum weiter antreiben könnte. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit hinter dem Bedarf zurück, was den Preisdruck aufrechterhalten könnte. (Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse für die Stadt Bad Kreuznach 2022, bulwiengesa)

Regionale Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre



© Sprengnetter, 2026

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) in unmittelbarer Nähe; gute Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene Bauweise;
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1118,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundpflaster
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Wärme aus öffentlicher Versorgung; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.11.2023 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.07.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Bad Kreuznach, Blatt 15521 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Erlösaufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 24.11.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach telefonischer Auskunft der Denkmalschutzbehörde nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Zwischen Mannheimer Straße, Nahe und Ellerbach" folgende Festsetzungen: MI = Mischgebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); g = geschlossene Bauweise

2.5.3 Bauordnungsrecht

Für das Gebäude insgesamt liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1989 vor, die eingesehen wurde.

Hinsichtlich des Bewertungsobjekts ist in der Teilungserklärung ein „Abstellraum Nr. 21 im Dachgeschoss“ ausgewiesen. Der Raum ist baulich zu Wohnzwecken ausgebaut. Nach der Auskunft der Bauaufsicht der Stadt Bad Kreuznach vom 14.12.2023 war die Nutzung dieses Raums als Wohnraum ohne weiteren Rettungsweg bauordnungsrechtlich nicht genehmigungsfähig.

Im Zuge der Aktualisierung des Gutachtens wurde eine Baugenehmigung der Stadt Bad Kreuznach für die Nutzungsänderung des Abstellraums Nr. 21 im Dachgeschoss zur Wohnnutzung mit brandschutzrechtlichen Auflagen (insbesondere Herstellung eines zweiten Rettungswegs) eingesehen.

Zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 waren die in der Baugenehmigung geforderten Umbaumaßnahmen noch nicht ausgeführt. Der rechtliche Status des Bewertungsobjekts entspricht daher am Stichtag weiterhin einem in der Teilungserklärung als Abstellraum ausgewiesenen Teileigentum, dessen baulicher Ausbau zu Wohnzwecken (noch) nicht durchgeführte brandschutzrechtliche Anpassungen voraussetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders

angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Objekt ist leerstehend.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigungen vom 24.11.2023 und 10.10.2025 sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, 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. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Für das Bewertungsobjekt ist zu beachten, dass es sich rechtlich um ein in der Teilungserklärung als „Abstellraum Nr. 21 im Dachgeschoss“ ausgewiesenes Teileigentum handelt, das tatsächlich zu Wohnzwecken ausgebaut wurde. Die zum Wertermittlungstichtag bereits vorliegende Baugenehmigung für die brandschutztechnische Anpassung zur künftigen Wohnnutzung ist im Hinblick auf die Marktgängigkeit zu berücksichtigen; die baulichen Maßnahmen waren jedoch noch nicht umgesetzt, sodass in der weiteren Beschreibung und Wertermittlung konsequent vom tatsächlichen und rechtlichen Ist-Zustand ausgegangen wird.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	1992 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Keine (nur im Rahmen der Instandhaltung)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt 48,40 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis vom 14.11.2018 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 160,1 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 160,7 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	insgesamt verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Abstellräume, Tiefgarage

Erdgeschoss:
Wohnen

1. Obergeschoss:

Wohnen

2. Obergeschoss:

Wohnen

3. Obergeschoss:

Wohnen

Dachgeschoss:

Wohnen

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament

Keller:

Beton

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

tragende Innenwände Kalksandsteinmauerwerk;

nichttragende Innenwände Gas- oder Porenbetonmauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton

Treppen:

dem Baujahr entsprechend;

Geschosstreppe:

Stahlbeton;

einfaches Holzgeländer

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton)

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:

durchschnittliche Ausstattung

Heizung:

Zentralheizung

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

überwiegend zentral über Heizung

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4 Sondereigentum an dem Speicherraum Nr. 21 im DG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Speicherraum Nr. 21 im DG.

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 Podest (Schlafen)

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: schwimmender Estrich, Kunststoffbelag, Fliesen

Wandbekleidungen: einfachen Tapeten (Raufasertapeten), Fliesen

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit einfachen Tapeten

Fenster: Fenster aus Holz mit Doppelverglasung

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: Einbauküche;
offener Kamin (nach den vorliegenden Unterlagen und Auskünften bauordnungsrechtlich nicht genehmigt)

Baumängel/Bauschäden: Bad: Installationswand oberhalb Unterputz-Spülkasten geöffnet

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: An einem Stellplatz, im Aufteilungsplan mit A7 bezeichnet

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 19,860/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Jahngasse 9/9a verbunden mit dem Sondereigentum an dem Speicherraum Nr. 21 im DG sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit A7 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Kreuznach	15521	2 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach	68	49/3	54 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bad Kreuznach	15521	2 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach	68	49/11	1.064 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts grundsätzlich

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren**,
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls**, insbesondere der **Eignung** der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21).

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend

voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.

- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen** erforderliche Daten (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke – dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i. d. R. auf der Grundlage von **Vergleichspreisen** so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts berücksichtigt werden können (§ 9 Abs. 1 ImmoWertV 21). Das setzt voraus, dass sie nach

- 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 (§ 12 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Der Bodenrichtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. 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 bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i. d. R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis bzw. dem Bodenrichtwert (§ 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter und auch hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen

Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 26 Abs. 2 i. V. m. § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig – wie bereits beschrieben – das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil hinreichend differenziert beschriebene **Vergleichsfaktoren** des örtlichen Grundstücksmarkts zur Bewertung des Wohnungseigentums zur Verfügung stehen.

Zudem stehen sowohl

- eine geeignete **Indexreihe** zur Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag

als auch

- **Umrechnungskoeffizienten** für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart zwecks Anpassung der Vergleichskaufpreise und Vergleichsfaktoren an die Wertmerkmale des Bewertungsobjekts

zur Verfügung.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 - 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (in erster Näherung Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

4.3 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.

4.4 Bodenwertermittlung

Hinweis zur Definition des Bodenrichtwerts

Bei Grundstücken ist der Zuschnitt grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Ein nachteilig geschnittenes Grundstück (z. B. sehr schmales/schlauchförmiges Grundstück) kann die bauliche (Aus)Nutzung einschränken bzw. diese gänzlich verhindern. Umgekehrt kann ein vorteilhafterer Grundstückszuschnitt gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück den (Boden)Wert erhöhen, da hierdurch ggf. eine bessere bauliche (Aus)Nutzung ermöglicht wird.

Die Definition des Bodenrichtwerts enthält keine Angabe hinsichtlich des Zuschnitts des Richtwertgrundstücks. Mittels Analyse der Bodenrichtwertzone wurde der vorherrschende Grundstückszuschnitt ermittelt und die Definition des Bodenrichtwertgrundstücks entsprechend ergänzt.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **240,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	10.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	1.118 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	240,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.10.2025	× 1,191	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	E2
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 285,84 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	1.118	× 0,886	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	III	III	× 1,000	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 253,25 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	253,25 €/m ²	
Fläche	×	1.118 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	283.133,50 € <u>rd. 283.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 insgesamt 283.000,00 €.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		10.10.2025	
BRW-Stichtag	-	01.01.2024	
Zeitdifferenz	=	1,77	Jahre
Bodenwertdynamik b	×	10,4	%/Jahr
insgesamt		19,14	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,191

E2

Obwohl der Bebauungsplan ein Mischgebiet festsetzt, weist der Gutachterausschuss für diese Lage einen Bodenrichtwert für ein faktisches Wohngebiet aus; die gewerbliche Nutzung ist faktisch untergeordnet, sodass eine Anpassung nicht erforderlich erscheint.

E3

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten für Grundstücksgrößen des GAA Rheinland-Pfalz.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Teileigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 19,860/1.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	283.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	283.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 19,860/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.620,38 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.620,38 € rd. 5.620,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 10.10.2025 **5.620,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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.

4.5.2 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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 Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung	48,40		8,50	411,40	4.936,80
		Kfz.-Stellplätze		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			48,40	1,00		451,40	5.416,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.416,80 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.208,94 €
jährlicher Reinertrag	= 4.207,86 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 1,59 % von 5.620,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 89,36 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.118,50 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 1,59 % Liegenschaftszinssatz und RND = 47 Jahren Restnutzungsdauer	× 32,929
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 135.618,09 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 5.620,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 141.238,09 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 141.238,09 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 56.100,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 85.138,09 €
	rd. 85.100,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohnflächen wurde aus der Wohnflächenberechnung des Architekten übernommen und anhand eigener Berechnungen (Aufmaß im Ortstermin vom 24.11.2023) plausibilisiert. Aufgrund der Brandschutzvorgabe bleibt der Schlafbereich des Podests unberücksichtigt. Die Wohnflächenberechnung orientiert 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV, II. BV, DIN 283) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete zu Wohnzwecken. 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 dem Mietspiegel 2025 der Stadt Bad Kreuznach (Spanne 5,92 €/m² bis 8,88 €/m², gewichtete Vergleichsmiete 7,40 €/m²), Stellplatz 40 €/mtl.
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel für Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal (Vergleichsmiete 7,78 €/m², Spanne 6,61 €/m² bis 8,78 €/m², Baujahr 1980 bis 1995, Wohnfläche 30-60 m², PLZ-Ebene 55545, Marktdaten-Stichtag 01.01.2026) abgeleitet. Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von Sprengnetter wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 538 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.854 Gemeinden in Deutschland vor (entspricht dem Wohnraum von ca. 59% der Bevölkerung Deutschlands). Die Ableitung der Vergleichsmieten für Gemeinden ohne amtliche Mietinformationen erfolgte durch Übertragung der Mieten aus vergleichbaren Regionen mittels multiplen und linearen Regressionsanalysen. Berücksichtigung fanden dabei insbesondere Daten zur regionalen Immobilienmarktentwicklung und zur kleinräumigen Lagequalität auf der Grundlage von ca. 458.624 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Unter Abwägung der wertbeeinflussenden Merkmale des Objekts (zentrale innerstädtische Lage, Dachgeschosslage mit Aufzug, moderne, loftartige Grundrissgestaltung mit Empore, gute Belichtung und Ausblick sowie wertmindernd die Dachschrägen mit teilweisen Nutzungseinschränkungen und die Tatsache, dass die Empore nicht in die Wohnflächenberechnung einbezogen ist) erscheint eine markttypische, nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete von gerundet 8,50 €/m² angemessen. Die baurechtliche Situation wird hierbei insofern ausgeklammert, als bei der Ableitung der Miete der genehmigte Wohnzustand unterstellt und die Kosten einer etwaigen Nachgenehmigung gesondert wertmindernd im Rahmen der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden. Die angesetzte Miete liegt im oberen Bereich der nach Mietspiegel und Sprengnetter-Preisspiegel ableitbaren Mieten, bewegt sich jedoch noch innerhalb des dort aufgezeigten Marktniveaus und wird daher als marktgerecht angesehen. Für den Stellplatz werden 40 €/mtl. angesetzt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 359,00 €	359,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	48,40 m ² × 14,00 €/m ²	677,60 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		108,34 €
Summe			1.208,94 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt anzusetzende Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Gutachten nicht unverändert dem Grundstücksmarktbericht entnommen. Die dort ausgewiesenen Liegenschaftszinssätze stellen durchschnittliche Zinssätze für Normobjekte dar und sind sachverständig auf das jeweilige Bewertungsobjekt zu übertragen. Eine schematische Übernahme ist insbesondere dann nicht sachgerecht, wenn das Bewertungsobjekt in seinen wertrelevanten Merkmalen vom typisierten Normobjekt abweicht.

Dies ist hier der Fall. Im Zuge der Aktualisierung ist für die Wohnung nunmehr nur noch eine maßgebliche Wohnfläche von rund 48 m² zugrunde zu legen. Damit weicht das Bewertungsobjekt sowohl hinsichtlich seiner Flächengröße als auch hinsichtlich seiner objektspezifischen Einordnung vom typisierten Referenzobjekt des Marktberichts ab. Da veröffentlichte Liegenschaftszinssätze Durchschnittswerte für durchschnittliche Objekteigenschaften darstellen (in diesem Fall 2,2% bei der Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes und einer Wohnungsgröße von 80 m²), ist eine objektangepasste Herleitung erforderlich.

Der im Marktbericht bzw. vom Gutachterausschuss ausgewiesene Liegenschaftszinssatz wurde daher einer Plausibilitätsprüfung unterzogen. Im Ergebnis erscheint dieser für das konkret zu bewertende kleinere Wohnungseigentum im vorliegenden Einzelfall zu hoch. Zur Ableitung eines belastbaren objektspezifischen Ansatzes wurden deshalb ergänzend weitere geeignete Marktdatenquellen herangezogen. Die Heranziehung alternativer Quellen neben den Veröffentlichungen der Gutachterausschüsse ist fachlich zulässig, sofern diese im Einzelfall besser geeignet sind, den objektspezifischen Marktbezug herzustellen.

Maßgeblich berücksichtigt wurden dabei die von Sprengnetter abgeleiteten Liegenschaftszinssätze, da diese eine objektnähere Einordnung ermöglichen. Ergänzend wurde ein weiterer Vergleichswert für eine größere Referenzwohnung herangezogen. Dieser konnte jedoch wegen der abweichenden Wohnungsgröße nicht unverändert übernommen werden, sondern war auf das kleinere Bewertungsobjekt sachverständig zu übertragen. (vgl. Sprengnetter Immobilien & bewerten, Ausgabe 1/2023).

Unter Würdigung der maßgeblichen Wohnfläche von rund 48 m², der gegenüber der Referenzwohnung geringeren Objektgröße sowie der besseren Plausibilität der objektspezifischen Sprengnetter-Daten wird der Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 1,59 % (Bezugsgröße Adresse des Bewertungsobjektes, Anzahl Wohneinheiten im Objekt, Wohnfläche, Restnutzungsdauer, Aufzug vorhanden) angesetzt. Der Liegenschaftszinssatz wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 429.549 Kaufpreisen abgeleitet, davon 109.594 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 89 Kaufpreisen. Dieser Zinssatz bildet nach sachverständiger Einschätzung das für das konkrete Bewertungsobjekt am Wertermittlungsstichtag maßgebliche Renditeniveau zutreffender als als der veröffentlichte Durchschnittswert des Marktberichts. (FG Niedersachsen, Urteil vom 27.11.2014 – 1 K 77/13).

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,5	0,5		
Dach	15,0 %		0,5	0,5		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,5	0,5		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	24,5 %	75,5 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1992 errichtete Gebäude wurde nicht wesentlich modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		B04
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B04

Erneuerung Heizungsanlage 2023

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und

- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1992 = 33 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 33 Jahre =) 47 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 47 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1992.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Für den im Bewertungsobjekt vorhandenen offenen Kamin werden trotz fehlender Genehmigung keine gesonderten Rückbaukosten angesetzt. Die fehlende Genehmigung allein begründet am Wertermittlungsstichtag noch keinen zwingenden Rückbauaufwand. Ein gesonderter Kostenabzug setzt eine konkret feststehende Rückbauverpflichtung oder einen anderweitig belastbar nachgewiesenen Beseitigungsbedarf voraus. Solche Umstände sind nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht belegt. Im Übrigen sind mögliche Beseitigungskosten nicht ohne Weiteres mit einer entsprechenden Wertminderung gleichzusetzen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-2.000,00 €
• Bad, Installationswand: Schacht/Wand fachgerecht schließen, neuer Putz und Fliesenbelag	-2.000,00 €
•	0,00 €
Weitere Besonderheiten	-54.100,00 €
• Zweiter Rettungsweg	-50.000,00 €
• Notarkosten (Änderung der Teilungserklärung)	-100,00 €
• Ausfall Miete für Dauer der Baustelle (9 Monate)	-4.000,00 €
Summe	-56.100,00 €

Erläuterungen

E1

Siehe Fotodokumentation

E2

Siehe Kostenaufstellung in der Anlage

E3

Gem. telef. Auskunft Notariat

Bad Kreuznach vom 23.06.2026

E4

Berechnung des Barwerts des Mietausfalls**Eingaben:**

- jährliche Rentenrate $R = 5.416,80 \text{ EUR}$
- Anzahl der Zahlungen pro Jahr $t = 12$
- Zahlungsweise $= \text{vorschüssig}$
- Laufzeit der Rente $n = 0,75 \text{ Jahre}$
- Kapitalisierungszinssatz $k = 1,59 \% / \text{Jahr}$
- Dynamik(zins)satz $s = 0 \% / \text{Jahr}$

Berechnungsformel und Berechnungsgrößen:

$$B_n = R \times a_n^{(t)}$$

- Barwertfaktor

$$a_n^{(t)} = 0,746056$$

Barwert der Zeitrente

$$B_n = 4.041,00 \text{ EUR}$$

Ansatz gerundet: 4.000 EUR

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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 Instandhaltung, 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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

4.6.3.1 Vergleichsfaktor gem. Anwendungsfunktion des Grundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis des Vergleichsfaktors für Eigentumswohnungen durch die im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlichte Anwendungsfunktion für Eigentumswohnungen ermittelt:

$$VF(01.01.2024) = a + b \times ASE + c \times Gf + d \times BWN(01.01.2024) + e \times St + f \times WF + g \times WF^2 + h \times Vs$$

Anwendungshinweise

VF = Vergleichsfaktor

ASE = Anzahl Sondereigentume im Gebäude

Gf = Gesamtflächenanteil in m² (Grundstücksfläche x Miteigentumsanteil am Boden)

BWN(01.01.2024) = Bodenwerthniveau zum 01.01.2024 in €/m²

St = Gebäudestandard nach NHK 2010

WF = Wohnfläche in m²

Vs = Vermietungssituation (vermietet = 1, unvermietet = 0)

Koeffizient	Marktsegment 5
a	-51,303732
b	-1,42949731
c	1,07037186
d	0,81857653
e	717,656764
f	4,19578385
g	-0,03028238
h	-75,886747

I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand		
Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei)	=	2.320,00 €/m ²
im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge	+	0,00 €/m ²
beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	2.320,00 €/m²

II. Ermittlung des Vergleichsfaktors				
Marktsegment (1–6)				5
Anzahl Sondereigentume im Gebäude (ASE)				10
Grundstücksflächenanteil Gf in m ²				21,98
Bodenwerthniveau BWN zum 01.01.2024 in €/m ²				253
Gebäudestandard St				2,8
Wohnfläche WF in m ²				48,40
Vermietungssituation Vs (vermietet = 1, unvermietet = 0)				0
Vergleichsfaktor Vf in €/m ² (zum 01.01.2024, Standardabweichung +/- 425,17)				2319,66
				rd. 2320,00
	Vergleichsfaktor	Bewertungsobjekt	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	10.10.2025	× 1,060	E01
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis			=	2.459,20 €/m²

Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

E01 - Merkmal Stichtag

Regionale Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre (durchschnittliche Wertentwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen)

© Sprengnetter

Zur zeitlichen Anpassung des zum 01.01.2024 ermittelten Vergleichsfaktors an das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag wird die vom Anbieter veröffentlichte Indexreihe herangezogen (vgl. Indexdiagramm).

Die Indexreihe weist folgende maßgebliche Werte auf:

- zum 01.01.2024 einen Indexstand von 155,7 Punkten
- zum 01.01.2025 einen Indexstand von 160,0 Punkten
- zum 01.01.2026 einen Indexstand von 165,3 Punkten.

Für den Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 liegt kein eigener Indexwert vor. Der hierfür maßgebliche Indexstand wird daher durch lineare Interpolation zwischen den bekannten Jahreswerten zum 01.01.2025 (160,0

Punkte) und zum 01.01.2026 (165,3 Punkte) zeitanteilig ermittelt. Unter Ansatz einer gleichmäßigen Entwicklung innerhalb des Jahres 2025 ergibt sich hieraus ein Indexstand zum 10.10.2025 von gerundet 164,5 Punkten.

Der zeitliche Anpassungsfaktor zur Fortschreibung der zum 01.01.2024 ermittelten Werte auf den Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 ergibt sich aus dem Verhältnis der Indexstände 164,5 Punkte (Wertermittlungsstichtag) zu 155,7 Punkte (01.01.2024). Hieraus resultiert ein Faktor von $164,5 / 155,7 = 1,0565$. Für die praktische Anwendung im Rahmen der Wertermittlung wird dieser Wert auf zwei Dezimalstellen gerundet, so dass ein Anpassungsfaktor von 1,06 zugrunde gelegt wird.

Der zum 01.01.2024 ermittelte Vergleichsfaktor wird dementsprechend mit dem Faktor 1,06 multipliziert, um ihn auf das Preisniveau zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 fortzuschreiben.

4.6.3.2 Vergleichsfaktor nach Sprengnetter:

Baujahr: 1992

Anzahl Wohneinheiten: 10

Geschosslage: 4. Obergeschoss

Aufzug: ja

Sondernutzungsrecht Garten: nein

Wohnfläche: 48 m²

Ausstattung: mittel

Modernisierungsgrad: leicht modernisiert

abgabenfreier Bodenwert: 253,00 €/m²

Marktdaten-Stichtag 01.01.2026

Vergleichspreis (an das Bewertungsobjekt angepasst): 2.862 €/m²

Der Vergleichspreis wurde mittels multipler Regressionsanalyse auf Basis von 429.549 Kaufpreisen abgeleitet, davon 109.594 Kaufpreise für die Objektart Eigentumswohnung. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 98 Kaufpreisen. Der angegebene Vergleichspreis wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst.

Ansatz für die Bewertung

Unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Standardabweichung des Grundstücksmarktberichtes von 425 €/m² ergibt sich ein marktüblicher Streubereich von etwa 1.900 €/m² bis 2.750 €/m² zum 01.01.2024. Wird dieser Mittelwert mit dem hergeleiteten Zeitfaktor von 1,06 auf den Wertermittlungsstichtag fortgeschrieben, so ergibt sich ein orientierender Vergleichswert von rund 2.460 €/m²; unter Einbeziehung der Standardabweichung reicht das plausibel zu erwartende Marktband bis in eine Größenordnung von knapp 2.900 €/m². Der nach Sprengnetter abgeleitete und an die individuellen Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Vergleichsfaktor von 2.862 €/m² liegt am oberen Rand dieses Bandes, bleibt jedoch innerhalb des durch den Grundstücksmarktbericht beschriebenen Marktstreubereichs. Vor dem Hintergrund der eher überdurchschnittlichen Lage- und Objektmerkmale erscheint die Orientierung an diesem oberen Bereich sachgerecht, sodass der sprengnetterbasierte Vergleichsfaktor von 2.862 €/m² für die nachfolgende Vergleichswertberechnung angesetzt wird.

4.6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
Vergleichsfaktor	2.862,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.862,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 48,40 m ²	
Zwischenwert	= 138.520,80 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 8.000,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 146.520,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 146.520,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 56.100,00 €	
Vergleichswert	= 90.420,80 € rd. <u>90.400,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 10.10.2025 mit rd. **90.400,00 €** ermittelt.

4.6.5 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Stellplatz

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

pauschal

Bezeichnung	Prozent von 138.520,80	Wert
Stellplatz	5,775%	8.000,00 €
Summe		8.000,00 €

Quelle: Vergleichsfaktoren für befestigte Außenstellplätze gem. Landesgrundstücksmarktbericht (Bezugsgröße mittleres Bodenwertniveau im entsprechenden Marktsegment sowie Vergleichskaufpreise vergleichbarer Objekte aus der Datenbank des Sachverständigen)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe 4.5.4 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **85.100,00 €**,

und der **Vergleichswert** mit rd. **90.400,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- **geeigneten Vergleichsfaktoren**
- **geeigneten Umrechnungskoeffizienten**
- **Objektartspezifischen Indexreihen**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 0,800 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,800**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$85.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 90.400,00 \text{ €} \times 0,800$] $\div 1,700 = \text{rd. } 87.600,00 \text{ €}$.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 19,860/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55545 Bad Kreuznach, Jahngasse 9/9a verbunden mit dem Sondereigentum an dem Speicher-raum Nr. 21 im DG sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Aufteilungsplan mit A7 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach	15521	2 zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Kreuznach	68	49/3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach	15521	2 zu 1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Kreuznach	68	49/11

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.10.2025 mit rd.

87.600 €

(in Worten: siebenundachtzigtausendsechshundert 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.

Bad Kreuznach, den 24. Juni 2026



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

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

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Liegenschaftszinssatz, Bad Neuenahr
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- [6] Auskunft aus dem Sprengnetter Marktdatenshop
- [7] Mietspiegel der Stadt Bad Kreuznach 2025
- [8] Wegweiser Kommune

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.06.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 5: Fotos
- Anlage 6: Grundriss DG
- Anlage 7: Wohnflächenberechnung
- Anlage 8: Baugenehmigung
- Anlage 9: Kostenschätzung Brandschutzmaßnahmen

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

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte im Maßstab 1 : 150.000 mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1



Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 10.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

Anlage 5: Fotos

Seite 1 von 4



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht



Außenansicht

Anlage 5: Fotos

Seite 2 von 4



Außenansicht



Außenansicht



Umgebung



Bad

Anlage 5: Fotos

Seite 3 von 4



Wohnbereich

Wohnbereich



Essbereich



Kamin

Anlage 5: Fotos

Seite 4 von 4



Empore



Treppenhaus



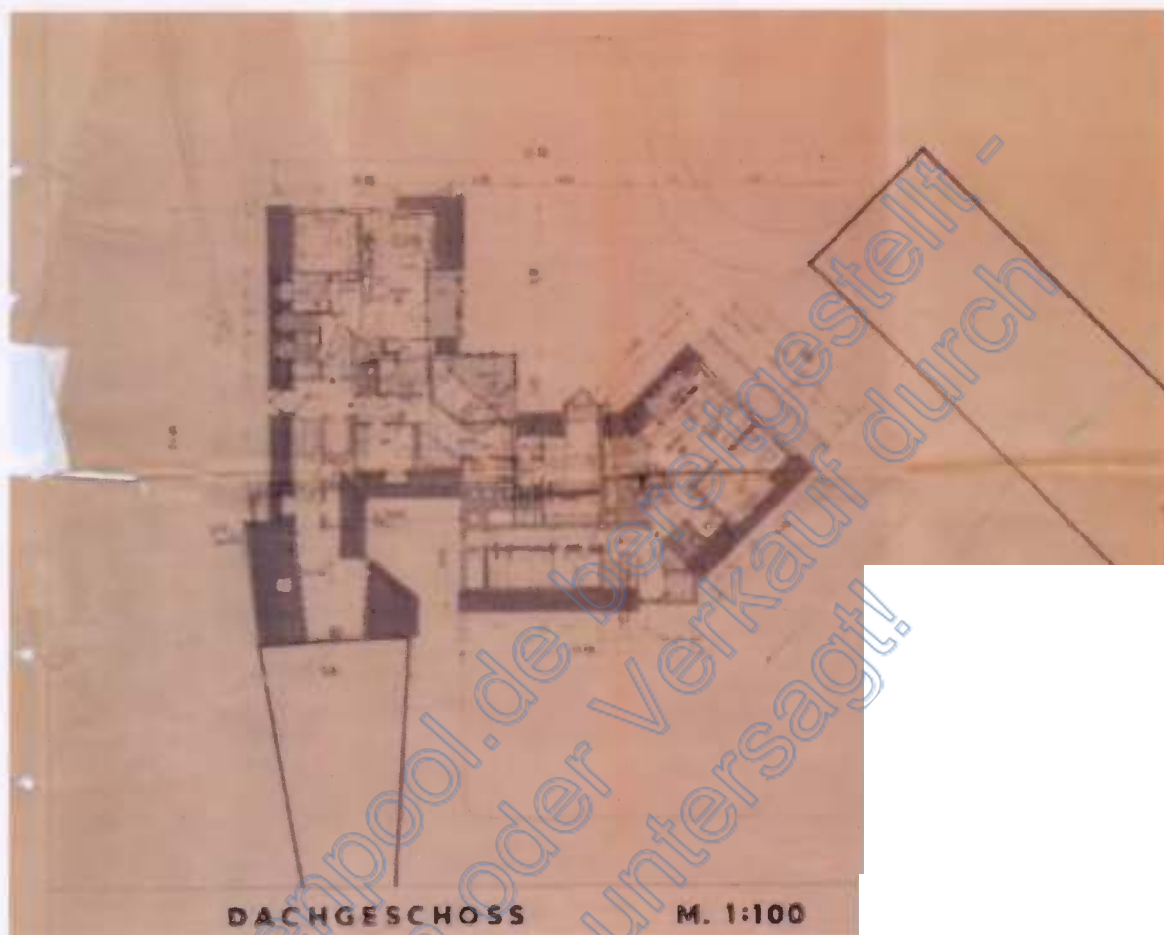
Kochen



Öffnung Bad

Anlage 6: Grundriss DG

Seite 1 von 1



Anlage 7: Wohnflächenberechnung

Seite 1 von 1

Bauvorhaben:

Bauherr:

Flächenermittlung gemäß DIN 277

					NUF
					1
Geschoss:	Raum	Netto- raumfläche	Wohn- fläche	Faktor	Wohnen/ Aufenthalt inkl. Anrechenb. Balkonfläche

3. OG					
WE 21 2 Zi-Wohnung					
	Diele	3,71 m ²		1,00	3,71 m ²
	Bad	5,51 m ²		1,00	5,51 m ²
	Küche	5,23 m ²		1,00	5,23 m ²
	Schlafen	13,98 m ²		1,00	13,98 m ²
	Wohnen/Essen	21,98 m ²	17,65 m ²	1,00	17,65 m ²
	Abst.	4,64 m ²	2,32 m ²	1,00	2,32 m ²
	EBS	1,68 m ²	1,12 m ²	1,00	1,12 m ²
Gesamt WE 21 neu (davor Dachspeicher):		55,05 m ²			48,40 m ²

SUMME der NRF zum Bestand unverändert.

Bad Kreuznach

Bauherr:



Anlage 8: Baugenehmigung

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

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

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

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

Anlage 9: Kostenschätzung Brandschutzmaßnahmen

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