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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Markus Below

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
(ZIS Sprengnetter Zert WG)

Gluckstraße 2
55543 Bad Kreuznach

Nachtbriefkasten
Briefannahmestelle der Justizbehörde
Bad Kreuznach
Eing.: 11. Mai 2026
Anl.:..... Abschr.:.....

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

Datum: 17.04.2026
Az.: 35 K 76/25

GUTACHTEN

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

17,653/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55543 Bad Kreuznach, Holbeinstraße 111 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, Holbeinstr. 111, im 5. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. V/69 bezeichnet, Garage , im Aufteilungsplan mit Nr. 112 bezeichnet**



Der **Verkehrswert** wird zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 mit rd.

135.000 €

(in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

Aufteilung des Verkehrswerts:

Grundbuch / Einheit	**Wertansatz**
Wohnungseigentum, Grundbuch Blatt 9525	125.000 €
Garage, Grundbuch Blatt 9568	10.000 €
Verkehrswert gesamt	**135.000 €**

geschätzt.

Az. des Gerichts: 35 K 76/25

Ausfertigung Nr. 2
Dieses Gutachten umfasst 58 Seiten einschließlich 8 Anlagen mit insgesamt 11 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.

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2.	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	9
2.2	Gestalt und Form	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
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	12
2.7	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	14
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	14
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	15
3.3	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	15
3.4	Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, Holbeinstr. 111, im 5. OG	15
3.4.1	Lage im Gebäude, Raumaufteilung	15
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
3.5	Sondereigentum an Garage	16
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	16
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	16
4.	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**17**
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	17
4.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	17
4.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	18

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

4.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	18
4.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	18
4.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	19
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	19
4.4	Bodenwertermittlung	20
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	22
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	23
4.5	Vergleichswertermittlung	23
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	24
4.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses	26
4.5.3.1	Vergleichswert	28
4.5.3.2	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	29
4.6	Ertragswertermittlung	30
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	30
4.6.3	Ertragswertberechnung	33
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
5.	**Verkehrswert**	**42**
5.1	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	42
5.2	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	42
5.2.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	42
5.2.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	42
5.2.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	42
5.2.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	42
5.2.5	Verkehrswert	43
6.	**Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs**	**44**
7.	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**46**
7.1	Rechtsgrundlagen	46
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	47
7.3	Verwendete fachspezifische Software	47
8.	**Verzeichnis der Anlagen**	**48**

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

1. Allgemeine Angaben

1.1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Holbeinstraße 111 55543 Bad Kreuznach
Grundbuchangaben:	Eigentumswohnung Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 9525, lfd. Nr. 1; Garagenstellplatz Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 9568, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 49, Flurstück 3/33, Hof- und Gebäudefläche Holbeinstraße 111, 113, 115, Fläche 12.281 m²;

1.1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag	Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 24.02.2026 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten Beweis erhoben werden.
Wertermittlungsstichtag:	23.03.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	23.03.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 23.03.2026 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 02.03.2026 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Die Prozessparteien sind zum Ortstermin nicht erschienen. Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Teilungserklärung • Energieausweis • Auskunft aus dem Sprengnetter-Marktdatenshop • Baulastenauskunft • Altlastenauskunft • Einsicht in die Grundakte des Amtsgerichts Bad Kreuznach • Auskünfte der zuständigen Hausverwaltung

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

1.1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten bei fehlender Innenbesichtigung

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts war im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren nicht möglich. Die gutachterlichen Feststellungen zum Gebäudeinneren, insbesondere zur Innenausstattung, zum Ausbauzustand, zum Erhaltungszustand sowie zu möglichen Baumängeln, Bauschäden und Modernisierungen, beruhen daher nicht auf eigener Wahrnehmung durch Augenschein, sondern auf Annahmen im Rahmen der Wertermittlung.
Dem Gutachten lagen insoweit lediglich die verfügbaren Unterlagen, insbesondere Bauunterlagen, zugrunde. Darüber hinaus wurde das Objekt nur von außen besichtigt. Die Aussagen zum nicht besichtigten Gebäudeinneren wurden daher aus den vorliegenden Unterlagen, dem äußeren Eindruck des Objekts sowie aus baujahres- und objekttypischen Erfahrungswerten abgeleitet. Nicht durch Augenschein bestätigte Annahmen sind deshalb bei der Würdigung des Gutachtens besonders zu beachten.
Die Wertermittlung wurde gleichwohl auf der Grundlage der verfügbaren Erkenntnisse so gut wie möglich durchgeführt. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass sich aus einer nicht möglichen Innenbesichtigung Unsicherheiten ergeben können, weil wertrelevante Merkmale der Innenräume nicht unmittelbar verifiziert werden konnten.

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

2. Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Bad Kreuznach (ca. 52.000 Einwohner); Stadtteil Süd-Ost
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Landeshauptstadt: Mainz (ca. 40 km entfernt) Bundesstraßen: B41 (ca. 3 km entfernt) Autobahnzufahrt: A61 (Bad Kreuznach) (ca. 9 km entfernt) Bahnhof: Bad Kreuznach (ca. 2 km entfernt) Flughafen: Frankfurt am Main (ca. 72 km entfernt)

Einwohnerbestand (HAW+NEW)	männlich[1]	in Prozent	weiblich[1]	in Prozent	gesamt	in Prozent
Einwohner mit Hauptwohnung	26542	48,684	27977	51,316	54519	100
davon Ausländer	6679	52,212	6113	47,788	12792	23,463
Einwohner nur mit Nebenwohnung	381	51,348	361	48,652	742	100
davon Ausländer	17	70,833	7	29,167	24	3,235
gesamt	**26923**	**48,72**	**28338**	**51,28**	**55261**	**100**

Altersgruppen (nur HAW)	männlich[1]	in Prozent	weiblich[1]	in Prozent	gesamt	in Prozent
bis 9 Jahre	2468	4,527	2432	4,461	4900	8,988
10-19 Jahre	2603	4,774	2421	4,441	5024	9,215
20-29 Jahre	3259	5,978	2926	5,367	6185	11,345
30-39 Jahre	3794	6,959	3327	6,102	7121	13,062
40-49 Jahre	3351	6,146	3369	6,179	6720	12,326
50-59 Jahre	3409	6,253	3656	6,706	7065	12,959
60-69 Jahre	3668	6,728	4145	7,603	7813	14,331
70-79 Jahre	2391	4,386	3074	5,638	5465	10,024
80-89 Jahre	1391	2,551	2147	3,938	3538	6,489
90-99 Jahre	202	0,371	459	0,842	661	1,212
ab 100 Jahre	6	0,011	21	0,039	27	0,05
gesamt	**26542**	**48,684**	**27977**	**51,316**	**54519**	**100**

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

Haushaltsgröße
Ein-Personen-Haushalte: 44,5 %

Quelle: Kommunaldatenprofil Landkreis Bad Kreuznach 2024, Statistisches Landesamt

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

Wohnungsleerstand

Anteil leerstehender Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum (Ergebnisse des Zensus 2011) und Hochrechnung der Leerstands-Entwicklung bis 2022

	Wohnungs-leerstand 2011	Wohnungs-leerstand 2022
Gemeinde	4,0 %	4,1 %
Kreis / kreisfreie Stadt	4,6 %	4,4 %
Bundesland	4,4 %	4,8 %
Deutschland	4,5 %	4,3 %

Quellen: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2021. Lizenziert unter der Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0 | Stand: 16.06.2021

Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis); Anteil unbewohnter Wohnungen nach Bundesländern; 26.05.2020

BBSR-Wohnungsmarktbeobachtung, BBSR-Abschätzung des Wohnungsleerstands (Berechnungsverfahren zum Stand 31.01.2020), basierend a Leerstandsdaten des Zensus 2011, Gebäude- und Wohnungszählung.

eigene Berechnungen

Wertentwicklung

Marktwertentwicklungen von Wohnimmobilien in der Auswerteregion „Bad Kreuznach, Stadt" (AWR) im Vergleich zu durchschnittlichen Wertentwicklungen in Regionen gleichen Raumtyps „Ländliche Region - Zentrale Stadt " (RT) und in Deutschland (D) insgesamt

Teilmarkt	1-jährige Entwicklung (2024-2025)			10-jährige Entwicklung (2015-2025)		
	AWR	RT	D	AWR	RT	D
Eigentumswohnung	3,9 %	3,5 %	3,3 %	51,9 %	69,1 %	71,7 %
Ein- / Zweifamilienhaus	1,3 %	1,5 %	1,9 %	54,8 %	65,0 %	70,3 %
Mehrfamilienhaus	3,3 %	2,3 %	2,6 %	50,5 %	66,7 %	68,1 %

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 14.11.2025

ETW-Index

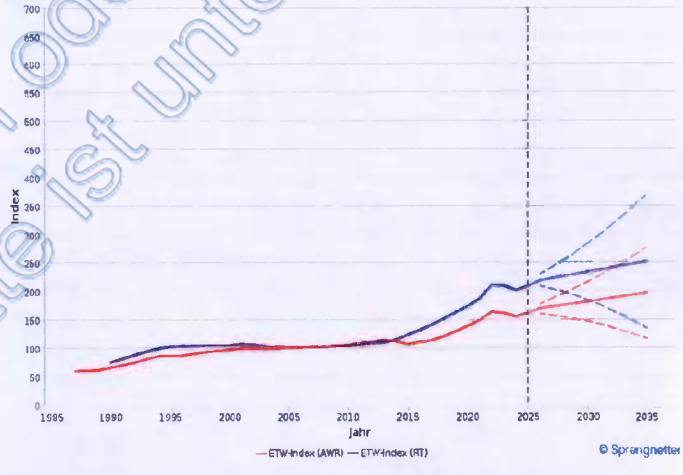


Abb.: Indexentwicklung von Eigentumswohnungen der Auswerteregion (AWR) im Vergleich zur raumtypischen (RT) Indexentwicklung (Basis 2005 = 100)

Quelle: Sprengnetter ImmobilienmarktMonitoring; Sprengnetter Property Valuation GmbH; 14.11.2025

Arbeitslosenquote und -entwicklung

Anteil der Arbeitslosen an der erwerbsfähigen Bevölkerung

	Monatswert 11/2025	Monatswert 11/2024	10-Jahres-Durchschnitt
Kreis / kreisfreie Stadt	6,9 %	6,3 %	6,1 %
Bundesland	5,4 %	5,2 %	4,9 %
Deutschland	6,1 %	5,9 %	5,7 %

Quelle: Bundesagentur für Arbeit (BfA); Arbeitslosenquoten - Zeitreihe; Stand: 28.11.2025

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

Haushaltseinkommen

verfügbares Einkommen der privaten Haushalte

	Jahreswert 2022	Entwicklung 2021-2022	Entwicklung 2012-2022
Kreis / kreisfreie Stadt	24.741 €	4,8 %	25,7 %
Bundesland	25.653 €	5,3 %	26,8 %
Deutschland	25.830 €	5,6 %	28,7 %

Quelle: Statistische Ämter der Länder; Einkommen der privaten Haushalte in den kreisfreien Städten und Landkreisen der Bundesrepubl Deutschland 1995 bis 2022, Reihe 2, Kreisergebnisse Band 3; Stand: 01.08.2023

Bau-Genehmigungen

Genehmigungen zur Errichtung neuer Wohngebäude und Wohnungen in Wohngebäuden nach regionaler Ebene

	2022	2021	2012
Gemeinde	305	311	86
Kreis / kreisfreie Stadt	696	691	260
Bundesland	14.842	15.832	10.394
Deutschland	304.323	328.489	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschl Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 16.10.2024

Bau-Fertigstellungen

Bau-Fertigstellungen nach Jahr und regionaler Ebene

	2022	2021	2012
Gemeinde	139	254	86
Kreis / kreisfreie Stadt	335	504	260
Bundesland	12.189	11.845	10.394
Deutschland	258.794	252.816	212.632

Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Deutschland, 2024. Dieses Werk ist lizenziert unter der Datenlizenz Deutschl Namensnennung - Version 2.0. | Stand: 24.10.2024

Quelle: Sprengnetter ImmoMarktReport

Der Immobilienmarkt in Bad Kreuznach befindet sich nach einer Phase deutlicher Preissteigerungen und anschließender Korrektur aktuell in einer stabilen bis leicht anziehenden Marktphase. Zwischen 2018 und 2025 stiegen die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen um rund 52 % – von ca. 1.840 €/m² auf etwa 2.800-3.000 €/m². Im Jahr 2024 lag der durchschnittliche Kaufpreis noch bei ca. 3.060 €/m², während im Juli 2025 im Mittel etwa 2.820 €/m² erzielt wurden.
Vergleichbare Werte bewegen sich laut Marktberichten und Immobilienportalen zum Jahresbeginn 2026 zwischen 2.800 und 2.950 €/m² für Bestandswohnungen. Für Häuser liegt der Mittelwert derzeit bei ca. 3.130 €/m² (Quelle: Immowelt).
Preisunterschiede ergeben sich primär durch Baujahr, Größe und Ausstattung:

- Kleine Neubauwohnungen (20-29 m²): werden zum Teil mit Quadratmeterpreisen von über 4.400 €/m² gehandelt.
- Altbauwohnungen (z. B. 1940er Jahre): Preise liegen eher bei ca. 2.100 €/m².
- Neubauten ab 2020: Hier liegen die aktuellen Kaufpreise häufig über 4.500 €/m² (Quelle: Miete aktuell, Immoportal).

Die Entwicklung der letzten Jahre zeigt nach starkem Preisanstieg eine gewisse Talsohle, mittlerweile jedoch wieder eine

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

Stabilisierung und moderat steigende Preise. Die Nachfrage bleibt solide, wie das wachsende Transaktionsvolumen und eine zunehmende Zahl an Haushalten verdeutlichen. Gleichzeitig bleibt die Bautätigkeit – gerade im Geschosswohnungsbau – hinter dem Bedarf zurück, was das Angebot verknappt und den Preisdruck aufrechterhält (Quelle: Wohnraumbedarfsanalyse 2022, bulwiengesa).

Insgesamt ist der Markt für Eigentumswohnungen und Neubauten in Bad Kreuznach solide und nachhaltig. Gute Lagen und moderne Ausstattung bleiben stark gefragt, das Angebot bleibt weiterhin unter dem tatsächlichen Bedarf. Für die kommenden Jahre wird mit einer weiteren, wenn auch moderaten, Preissteigerung gerechnet – getragen von Wachstumsprognosen und limitiertem Neubau.

Quellen:
ImmoMarkt- & Standort Report Sprengnetter 2026
Immowelt
Immoportal
bulwiengesa Wohnraumbedarfsanalyse 2022

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1 km entfernt; Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 2,5 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; offene, ein- bis sechsgeschossige Bauweise, überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	leicht hängig

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 12.281,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, Telefonanschluss

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; teilweise eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.03.2026 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.10.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Bad Kreuznach, Blatt 9525, folgende Eintragung: Gasfernleitungsrecht Die in Abteilung II des Grundbuchs verlautbarte Eintragung wurde hinsichtlich ihrer Auswirkungen auf das Bewertungsobjekt überprüft. Im vorliegenden Fall ergibt sich hieraus keine erkennbare Beeinträchtigung der bestimmungsgemäßen Nutzung der Eigentumswohnung. Die Leitung dient der Eigenversorgung des Bewertungsobjekts; konkrete zusätzliche Einschränkungen der Nutzbarkeit oder Wohnfunktion wurden nicht festgestellt. Aus diesem Grund bleibt die Eintragung bei der Beurteilung der Nutzungssituation ohne gesonderten Ansatz.
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.
Herrschvermerke:	keine

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

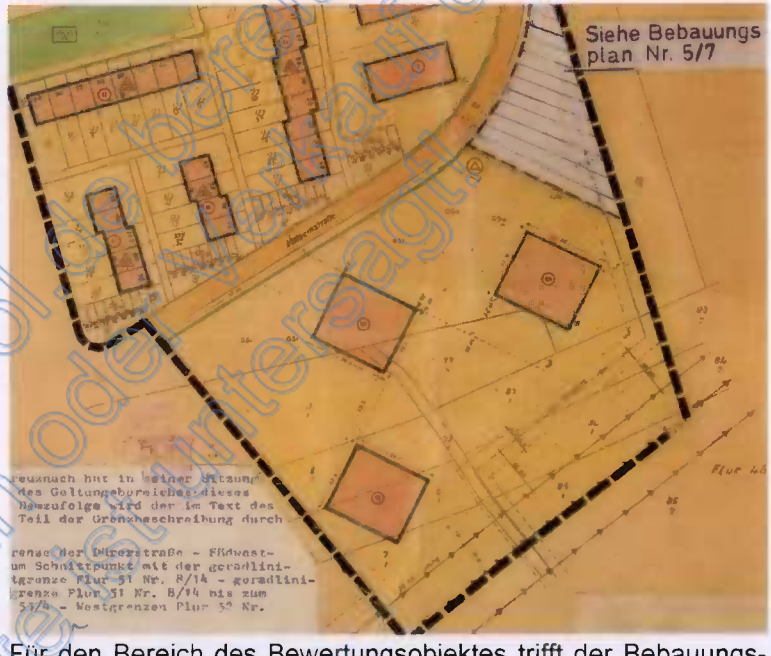
Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 05.03.2026 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Das Objekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler der Generaldirektion Kulturelles Erbe Rheinland-Pfalz gelistet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan:



Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan, u.a. folgende Festsetzungen:
WR = reines Wohngebiet;
VI = 6 Vollgeschosse (max.);
GRZ = 0,3 (Grundflächenzahl);
GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

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

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 gem. schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach vom 09.03.2026 beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze und Garagenplätze.

Eine belastbare Feststellung zur tatsächlichen Nutzung des Bewertungsobjekts war dem Sachverständigen nicht möglich. Aufgrund des auf eine Außenbesichtigung beschränkten Besichtigungsumfangs konnte nicht überprüft werden, ob das Objekt eigengenutzt, vermietet oder leerstehend ist. Die Nutzungssituation bleibt daher ungeklärt und konnte der Wertermittlung nicht als gesicherter Befund zugrunde gelegt werden.

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 Ortsbesichtigung 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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; 6-geschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1969 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	im Rahmen der Instandhaltung Auf schriftliche Nachfrage bezüglich Modernisierungen teilt die Hausverwaltung teilt dem Sachverständigen am 31.03.2026 per Email mit: "Die Fensterfronten im Eingangsbereich wurden im Jahr 2024 erneuert. Die letzte farbliche Neuanlage der Fassade erfolgte in den Jahren 2011, 2012 und 2013. Größere Instandhaltungen im Bereich der Elektroinstallation sind nicht bekannt."
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 82 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 136,6 kWh / (m² * a); Endenergiebedarf: 152,8 kWh / (m² * a); Energieeffizienzklasse: E; Treibhausgasemissionen: 34,7 kg / (m² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt

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

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:
Abstellräume, Heizungstechnik

Erdgeschoss:
Wohnungen

Obergeschosse:
Wohnungen

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Innenwände:	tragende Innenwände Wanddicke 30 cm; nichttragende Innenwände Wanddicke 11,5 cm
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang:	Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachkonstruktion: Beton Dachform: Flachdach Dacheindeckung: Dachpappe

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung (Annahme des Sachverständigen)
Heizung:	Etagenheizung, mit festen Brennstoffen (Gas), Baujahr unbekannt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, aufgrund fehlender Innenbesichtigung ggf. Durchlauferhitzer (Elektro), Boiler (Elektro)

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

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

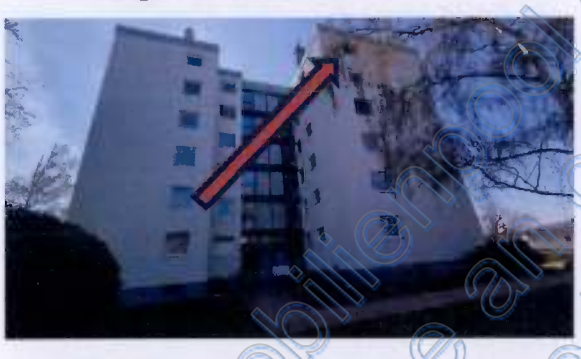
besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung mit Eingangsstufe, Balkone, Kellerau-ßentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal.

3.3 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun, Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, Holbeinstr. 111, im 5. OG

3.4.1 Lage im Gebäude





Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung mit Kellerraum, Holbeinstr. 111, im 5. OG im Aufteilungsplan mit Nr. V/69 bezeichnet.

3.4.2 Raumaufteilung

Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 82 m²
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: • Wohnzimmer • Schlafzimmer • Kinderzimmer • Küche • Diele/Flur • Bad • Loggia
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	normal

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

3.4.3 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt
Wandbekleidungen:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt
Deckenbekleidungen:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt
Fenster:	soweit von außen ersichtlich: Fenster aus Kunststoff mit doppelter Verglasung
Türen:	keine Angabe möglich, da nur von außen besichtigt
sanitäre Installation:	Bad (gem. vorliegender Grundrisse) 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Handwaschbecken
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

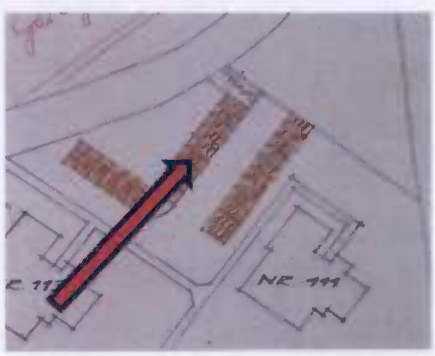
3.4.4 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Da eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht durchgeführt werden konnte, war eine unmittelbare Feststellung des inneren Zustands des Sondereigentums nicht möglich. Die Beurteilung erfolgte daher auf Basis der vorhandenen Bauunterlagen sowie der mitgeteilten Angaben der Hausverwaltung. Soweit Aussagen zu Ausstattung und Innenzustand getroffen werden, beruhen diese nicht auf eigener Inaugenscheinnahme, sondern auf den vorgenannten Erkenntnisquellen. Der Wertermittlung wird insoweit eine einfache bis mittlere Ausstattung zugrunde gelegt.

3.5 Sondereigentum an Garage

3.5.1 Lage / Ausstattung





Lage des Sondereigentums	Das Sondereigentum besteht an Garage im Aufteilungsplan mit Nr. 112 bezeichnet. Reihengarage Fertiggarage mit Schwingtor

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem normalen Unterhaltungszustand.

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

4. Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55543 Bad Kreuznach, Holbeinstraße 111 zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Eigentumswohnung

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach		9525	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach	49	3/33	12.281 m²

Garage

Grundbuch		Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach		9568	1
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bad Kreuznach	49	3/33	12.281 m²

zu bewertende Fläche insgesamt: 12.281 m²

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). 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).

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

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. 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) **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).

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

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). 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).

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).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 9 Abs. 1 ImmoWertV i. V. m. § 196 Abs. 1 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter

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

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 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).

Vergleichswertverfahren

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil

- eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist

und auch

- 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) 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.

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

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 **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,7
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Grundstücksfläche (f)	=	1500 m²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	23.03.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,55
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	VI
Grundstücksfläche (f)	=	12.281 m²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 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)	**=**	**340,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	23.03.2026	×	1,015	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	345,10 €/m²	
WGFZ	0,70	0,55	×	0,930	E2
Fläche (m²)	1500	12.281	×	1,000	E3
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	III	VI	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**320,94 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**320,94 €/m²**	
Fläche	×	12.281 m²	
beitragsfreier Bodenwert	=3.941.464,14 € **rd. 3.940.000,00 €**		

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 insgesamt **3.940.000,00 €**.

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

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt durch Extrapolation der vom örtlichen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihe.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Festsetzung einer jährlichen Bodenwertdynamik

Wertermittlungsstichtag		23.03.2026	
BRW-Stichtag	-	01.01.2026	
Zeitdifferenz	=	0,22	Jahre
Bodenwertdynamik b	x	7	%/Jahr
insgesamt		1,50	%

Anpassungsfaktor (Stichtag) = 1,015

E2

Da der Bodenrichtwert keine Definition der WGFZ enthält, konnte eine entsprechende Kenngröße nicht unmittelbar aus der Bodenrichtwertangabe übernommen werden. Die WGFZ wurde daher für das Bewertungsobjekt überschlägig aus der Relation von Geschossfläche und Grundstücksfläche ermittelt und anhand der Eindrücke aus dem Ortstermin sowie der Katasterkarte plausibilisiert. Der angesetzte Wert ist folglich als sachverständig hergeleiteter Näherungswert zu verstehen. Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: 50.000

	WGFZ	**Koeffizient**
Bewertungsobjekt	0,55	0,820
Vergleichsobjekt	0,70	0,880

Anpassungsfaktor (WGFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,930**

E3

Auf eine zusätzliche Flächenanpassung wird verzichtet, weil die hierfür verfügbaren Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten für das vorliegende Größenverhältnis keinen belastbaren und plausiblen Ansatz liefern und eine Extrapolation über den sachgerechten Anwendungsbereich hinaus methodisch nicht vertretbar ist. Zudem ist zu berücksichtigen, dass im vorliegenden Fall der Einfluss der Grundstücksgröße auf den relativen Bodenwert bereits teilweise über die Anpassung an die wertrelevante bauliche Ausnutzbarkeit erfasst wird; eine zusätzliche Flächenanpassung würde daher das Risiko einer Doppelberücksichtigung begründen.

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

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 17,653/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.940.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.940.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 17,653/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	69.552,82 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 69.552,82 € **rd. 69.600,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 **69.600,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 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 Wertermittlungsobjekts 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 (Gebäudefaktoren), 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

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

marktangepassten vorläufigen Vergleichswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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 (Gebäudefaktoren), 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)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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)

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)

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).

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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.

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

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Grundlage mehrerer vom Gutachterausschuss mitgeteilter Vergleichskaufpreise ermittelt.

Tabelle A – Grunddaten der Vergleichsfälle

Fall	Straße	Nr.	Kaufpreis bereinigt (€)	Vertragsdatum	Index	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Einheiten
1	Holbeinstraße	16	123.000	12.04.2024	155.7	74	1965	DG	6
2	Holbeinstraße	111	132.200	03.06.2024	155.7	78	1970	3. OG	23
3	Korellengarten	14	133.000	03.07.2024	155.7	74	1965	DG	10
4	Dürerstraße	28	108.000	12.03.2025	160.0	70	1972	4. OG	36
5	Holbeinstraße	113	140.000	21.05.2025	160.0	79	1970	5. OG	24

Tabelle B1 – Zeitliche Umrechnung

Regionale Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre (Quelle: Sprengnetter)

Jahr	Index
2017	111,0
2018	121,0
2019	128,7
2020	133,7
2021	146,0
2022	163,0
2023	160,3
2024	155,7
2025	160,0
2026	165,3

Der Index Immobilienmarktentwicklung stellt die durchschnittliche Wertentwicklung von Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie von Eigentumswohnungen in der ausgewählten Region dar. Hierbei ist die Differenz zwischen je zwei Indexwerten die prozentuale Wertentwicklung zwischen den zugehörigen Jahreszahlen.

Fall	Index VF	Index Stichtag (165,3)	Zeitfaktor
1	155.7	165.3	1.06
2	155.7	165.3	1.06
3	155.7	165.3	1.06
4	160.0	165.3	1.03
5	160.0	165.3	1.03

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Tabelle B2 – Wohnflächenanpassung

Fall	Vergleichsfall	Bewertungs-objekt (Bo)	UKK (VF)	UKK (Bo)	Faktor
1	74	81.89	1.001	1.0	0.999
2	78	81.89	1.0	1.0	1.0
3	74	81.89	1.001	1.0	0.999
4	70	81.89	1.002	1.0	0.998
5	79	81.89	1.0	1.0	1.0

Tabelle B3 – Geschosslage

Fall	Vergleichsfall	Bewertungs-objekt (Bo)	UKK VF	UKK (Bo)	Faktor
1	DG	5. OG	1.012	1.051	0.972
2	3. OG	5. OG	1.031	1.051	0.981
3	DG	5. OG	1.012	1.051	0.972
4	4. OG	5. OG	1.041	1.051	0.99
5	5. OG	5. OG	1.051	1.051	1.0

Tabelle B4 – Gebäudeeinheiten

Fall	Vergleichsfall	Bewertungs-objekt (Bo)	UKK VF	UKK (Bo)	Faktor
1	6	23	1.003	0.991	1.012
2	23	23	0.991	0.991	1.0
3	10	23	1.009	0.991	1.009
4	36	23	0.983	0.991	0.992
5	24	23	0.991	0.991	1.0

Tabelle C – Rechenweg angepasster Vergleichspreis

Fall	rel. Preis €/m²	Zeit	Wfl	Geschoss	Einheiten	Angepass-ter €/m²
1	1651.5	1.06	0.999	0.972	1.012	1723.52
2	1705.0	1.06	1.0	0.981	0.991	1775.68
3	1785.5	1.06	0.999	0.972	1.009	1857.79
4	1543.0	1.03	0.998	0.99	0.992	1562.44
5	1774.0	1.03	1.0	1.0	1.0	1832.76

Ergebnis: 8.751,19/5 = 1.750,24

Marktkonformer Vergleichspreis (Bewertungsansatz): 1.750 €/m²

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

4.5.3.1 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.750,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.750,00 €/m²	
Wohnfläche	× 81,89 m²	
Zwischenwert	= 143.307,50 €	
Zu-/Abschläge absolut	+ 10.000,00 €	E1
vorläufiger Vergleichswert	= 153.307,50 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 153.307,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 15.330,75 €	
Vergleichswert	= 137.976,75 € **rd. 138.000,00 €**	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 mit rd. **138.000,00 €** ermittelt.

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

4.5.3.2 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

Da die im Vergleichspreisverfahren herangezogenen Kaufpreise um enthaltene Stellplatzanteile bereinigt wurden, ist der Wert des dem Bewertungsobjekt zugeordneten Stellplatzes gesondert zu berücksichtigen. Im Vergleichspreisverfahren ist ein solcher Stellplatzanteil nach Durchführung der sonstigen Vergleichspreisanpassungen dem vorläufigen Vergleichswert wieder hinzuzurechnen.

Die Auswertung der bereinigten Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung ergibt für vergleichbare Stellplätze eine Spanne von 10.000 € bis 11.000 €. Vor diesem Hintergrund wird im vorliegenden Fall ein Zuschlag in Höhe von 10.000 € angesetzt. Der Ansatz orientiert sich am unteren Rand der aus der Kaufpreissammlung ableitbaren Bandbreite und trägt damit einer vorsichtigen, marktkonformen Bewertung Rechnung.

pauschal

Bezeichnung	Prozent von 143.307,50	Wert
Garagenstellplatz	6,978%	10.000,00 €
Summe		10.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung beruht daher auf den vorliegenden Unterlagen, den sonstigen verfügbaren Erkenntnissen sowie der durchgeführten Außenbesichtigung. Der tatsächliche Zustand der Innenräume, insbesondere hinsichtlich Ausbauzustand, Innenausstattung, Erhaltungszustand, Modernisierungsgrad sowie etwaiger Bauschäden und Baumängel, konnte nicht durch Augenschein verifiziert werden. Die insoweit zugrunde gelegten Annahmen sind deshalb mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Zur Berücksichtigung dieser aus der unterbliebenen Innenbesichtigung resultierenden Bewertungsunsicherheit wird auf den aus dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten vorläufigen Vergleichswert ein **Sicherheitsabschlag von 10 %** vorgenommen. Der Abschlag trägt dem Umstand Rechnung, dass wertrelevante Merkmale des Gebäudeinneren nicht unmittelbar überprüft werden konnten und insoweit ein gegenüber dem Regelfall erhöhtes Risiko von Abweichungen zwischen unterstelltem und tatsächlichem Objektzustand besteht.

Der Abschlag dient ausschließlich der pauschalen Berücksichtigung der mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundenen Unsicherheit. Er ersetzt nicht die gesonderte wertmäßige Berücksichtigung solcher Mängel oder Schäden, die im Einzelfall konkret bekannt oder anderweitig belegt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • prozentuale Schätzung: -10,00 % von 153.307,50 €	-15.330,75 €
Summe	-15.330,75 €

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

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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.

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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 (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind.

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

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 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)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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). 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 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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)

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).

Von Immobilienpool.de bereitgestellt
Weiterverkauf oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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!

4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung 5. OG	81,89		7,17	587,15	7.045,80
		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			81,89	1,00		637,15	7.645,80

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**7.645,80 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.950,34 €**
jährlicher Reinertrag	=	**5.695,46 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,50 %** von **69.600,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**1.740,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**3.955,46 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **27** Jahren Restnutzungsdauer	×	**19,464**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**76.989,07 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**69.600,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**146.589,07 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**146.589,07 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**15.330,75 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**131.258,32 €**
	rd.	**131.000,00 €**

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

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel 2025 der Stadt Bad Kreuznach (7,17 € entsprechend der Baujahresklasse, Wohnfläche, Geschosslage und Anzahl Wohneinheiten mit einfachem Standard)
- Spanne 6,61 - 7,78 €/m² aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal Die marktübliche und nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete wurde auf der Basis der Mietspiegelveröffentlichungen von 534 Gemeinden in Deutschland sowie der Mietübersichten der Gutachterausschüsse für weitere 1.316 Gemeinden abgeleitet. Damit lagen marktüblich und nachhaltig erzielbare Nettokaltmieten für 1.850 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. 455.053 in der Sprengnetter Objektdatenbank gespeicherten Mieten. Die angegebene Vergleichsmiete wird für ein normiertes Standardobjekt ermittelt und durch Anpassungsfaktoren an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepasst. Marktdaten-Stichtag 01.10.2025, veröffentlicht am 15.01.2026,

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und mit 7,17 € angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

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.

Von immoverkauf.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 439,00 €	439,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 48,00 €	48,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	89,89 m² × 14,40 €/m²	1.294,42 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 16,00 €	16,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		166,68 €
Summe			1.964,10 €

Liegenschaftszinssatz

Modellbeschreibung zur Ableitung der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume gem. Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

Wertermittlungsmodell der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

Stichtag 01.01.2024
Untersuchungsobjekte Wohnungseigentume • in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern • Weiterverkauf • kein Erbbaurecht • nachhaltige marktkonforme Nutzung • unvermietet (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte
Untersuchungsbereich Land Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse
Datengrundlage Nachbewertete Kauffälle der 12 Gutachterausschüsse in RLP, davon: • aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 – 2024 sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 – 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment historische nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017-2018
Erhebungsmethodik • Spezieller Bodenwert (BW): ungedämpft (ohne Bebauungsabschlag), i.d.R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts • Bodenwertniveau (BWN): mit Bodenpreisindex des Gutachterausschusses angepasster Bodenrichtwert zum Vertragsdatum • Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt • Kauffälle nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (Kaufpreisbereinigung) • Rohertrag (RoE) marktüblich nachhaltig erzielbar (vgl. Abschnitt 4.3.1) • Bezugsmaßstab Wohnfläche (wohnwertabhängig), Berechnung nach Wohnflächenverordnung und ggf. Literatur • Bewirtschaftungskosten (BWK): Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten und Mietausfallwagnis nach ImmoWertV 11 und Abschnitt 4.3.1 • Gebäudestandard nach ImmoWertV 11 • Gesamtnutzungsdauer (GND) nach ImmoWertV 11: 80 Jahre • Restnutzungsdauer (RND) = GND – Alter, ggf. modifiziert (vgl. Modell ImmoWertV 11) • Relative Restnutzungsdauer (rel. RND) = RND/GND x 100 • Bauliche Außenanlagen: kein gesonderter Ansatz; Anlagen im Ertragswert enthalten • Sonstige Anlagen: pauschaler Wertansatz • Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (boG): Geringe Schäden werden abgeschätzt und berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 30)

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

Referenzdaten der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

Die bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktüblichen Nettokaltmieten sind aus der Stichprobe entnommen (vgl. Abschnitt 4.3.1). Die durchschnittliche Anzahl der Wohnungen in den Objekten beträgt 8 Wohneinheiten.

Marktsegmente 5-6

Merkmal	**von**	**bis**	**Anzahl/Median**
Anzahl Vergleichskauffälle			453
Größe der Stichprobe			770
Untersuchungszeitraum	07/17	04/24	03/21
Gesamtnutzungsdauer Jahre	80	80	
Restnutzungsdauer Jahre	26	79	54
Stufe des Gebäudestandards	2,1	4,8	3,0
Wohnfläche m²	19	172	84
Bodenwertniveau €/m²	95	1.400	373

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. Bei der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

- **p** = Liegenschaftszinssatz
- **a, b, c, d** = Koeffizienten
- **WF** = Wohnfläche in m²
- **rel. RND** = relative Restnutzungsdauer (dezimal zu verwenden: 65 % = 0,65)
- **ln** = natürlicher Logarithmus

Anwendungsfunktionen:

- Für die Segmente 1-2: $p = a + d \times \ln(rel.RND)$
- Für die Segmente 3-6:
  $p = a + b \times WF + c \times WF^2 + d \times \ln(rel.RND)$

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

Tabelle: Koeffizienten der Formel für die Liegenschaftszinssätze nach Marktsegmenten

	1-2	3-4	5-6
Koeffizienten			
a	2,384024	3,800365	3,919883
b	-	-0,029020	-0,036455
c	-	0,000149	0,000187
d	-0,529553	-0,096841	0,177672
Standardfehler der Koeffizienten			
a	±0,120749	±0,193795	±0,210927
b	-	±0,004301	±0,004468
c	-	±0,000025	±0,000024
d	±0,154847	±0,093960	±0,120682
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (LZ)	±1,02	±0,86	±0,74
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R^2)	0,10	0,31	0,32

Wertermittlungsstichtage nach dem 01.01.2024

Für Stichtage über den 01.01.2024 hinaus ist eine Anpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV erforderlich. Dabei ist die jeweils aktuelle Marktlage und die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen (vgl. 2. B. Ausführungen in Abschnitt 2.3).

Zuschlag für fremdgenutzte Wohnungseigentume

Zur Berücksichtigung der Eigenschaft einer Fremdnutzung (z. B. längerfristig vermietete Eigentumswohnungen) wird der folgende Zuschlag empfohlen:

Wohnungseigentum vermietet
Zuschlag zum ermittelten Liegenschaftszinssatz:
12 %
empfohlene Anwendungsbereiche:
Bodenwertniveau €/m²: 40-400
Wohnfläche m²: 20-110

Anzahl der Wohneinheiten im Objekt

Die Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf die durchschnittliche Anzahl von 8 Wohneinheiten. Eine unmittelbare Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze von der Anzahl der Wohneinheiten konnte auf Grundlage der vorliegenden Daten nicht hergeleitet werden.

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes

Der Liegenschaftszinssatz wurde modellkonform nach der Anwendungsfunktion des zuständigen Gutachterausschusses unter Berücksichtigung von Wohnfläche, relativer Restnutzungsdauer und maßgeblichem Marktsegment abgeleitet. Danach ergibt sich für das Bewertungsobjekt eine Bandbreite von **1,25 % bis 2,73 %** bei einem Mittelwert von **1,99 %**. Da die Anwendungsfunktion die allgemeinen Marktverhältnisse des einschlägigen Marktsegments abbildet, bedarf es im konkreten Bewertungsfall einer ergänzenden sachverständigen Einordnung innerhalb dieser Bandbreite. Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird der Liegenschaftszinssatz mit **2,5 %** angesetzt.

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

Für die Einordnung in den oberen Bereich der Bandbreite ist maßgeblich, dass das Sondereigentum nach Aktenlage und den vorliegenden Informationen lediglich einem einfachen bis mittleren Ausstattungsstandard zugeordnet werden kann und damit ein gegenüber besser ausgestatteten Vergleichsobjekten erhöhtes Ertrags- und Vermarktungsrisiko aufweist. Darüber hinaus ist die Nutzungssituation ungeklärt, da nicht verlässlich festgestellt werden konnte, ob das Objekt leerstehend, vermietet oder eigengenutzt ist. Die daraus resultierenden Unsicherheiten hinsichtlich der nachhaltig erzielbaren Erträge, etwaiger Leerstandsrisiken und der allgemeinen Vermarktbarkeit rechtfertigen insgesamt die Einordnung in den oberen Bereich der durch die Anwendungsfunktion vorgegebenen Spanne.

Die fehlende Innenbesichtigung ist bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes lediglich insoweit eingeflossen, als sie die allgemeine Unsicherheitslage des Bewertungsfalls kennzeichnet. Die hieraus resultierenden weitergehenden Unsicherheiten zum Innenzustand, zum Ausstattungsstandard und zu möglichen Schäden werden nicht über den Liegenschaftszinssatz pauschal mitabgebildet, sondern im Gutachten gesondert als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt. Dies entspricht dem Grundsatz, dass nicht bereits modellkonform erfasste Besonderheiten nach der Marktanpassung eigenständig in Ansatz zu bringen sind.

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 dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das 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 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	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 %	78,0 %	22,0 %	0,0 %	0,0 %

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

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)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

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 Unterhaltungsstaus 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. 1969 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

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

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		
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	0,0	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		0,0	0,0		

Mangels vollständiger Feststellungen zum Objekt konnte der Modernisierungsgrad nicht schematisch anhand einer vollständigen Punktrasterbewertung abgeleitet werden. Die Berücksichtigung erfolgte daher aufgrund sachverständiger Einschätzung unter Würdigung der beim Ortstermin feststellbaren äußeren Verhältnisse sowie der Angaben der Hausverwaltung. Unter diesen Prämissen wurden im vorliegenden Fall **drei Modernisierungspunkte** angesetzt, insbesondere im Hinblick auf den Anstrich der Außenfassade (2011-2013), neue Fensterfronten des Treppenhauses (2024) und die Erneuerung der Eingangstür (2024). Der Ansatz beruht auf einer wertenden Gesamtschau der verfügbaren Erkenntnisse und nicht auf einer vollumfänglich durch Inaugenscheinnahme verifizierten Einzelbewertung sämtlicher Modernisierungselemente.

Ausgehend von den 3 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 (2026 – 1969 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 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 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1973.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

Eine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts konnte im vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahren nicht durchgeführt werden. Die Wertermittlung beruht daher auf den vorliegenden Unterlagen, den sonstigen verfügbaren Erkenntnissen sowie der durchgeführten Außenbesichtigung. Der tatsächliche Zustand der Innenräume, insbesondere hinsichtlich Ausbauzustand, Innenausstattung, Erhaltungszustand, Modernisierungsgrad sowie etwaiger Bauschäden und Baumängel, konnte nicht durch Augenschein verifiziert werden. Die insoweit zugrunde gelegten Annahmen sind deshalb mit einer erhöhten Unsicherheit behaftet.

Zur Berücksichtigung dieser aus der unterbliebenen Innenbesichtigung resultierenden Bewertungsunsicherheit wird auf den aus dem Vergleichswertverfahren abgeleiteten vorläufigen Vergleichswert ein **Sicherheitsabschlag von 10 %** vorgenommen. Der Abschlag trägt dem Umstand Rechnung, dass wertrelevante

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

Merkmale des Gebäudeinneren nicht unmittelbar überprüft werden konnten und insoweit ein gegenüber dem Regelfall erhöhtes Risiko von Abweichungen zwischen unterstelltem und tatsächlichem Objektzustand besteht.

Der Abschlag dient ausschließlich der pauschalen Berücksichtigung der mit der fehlenden Innenbesichtigung verbundenen Unsicherheit. Er ersetzt nicht die gesonderte wertmäßige Berücksichtigung solcher Mängel oder Schäden, die im Einzelfall konkret bekannt oder anderweitig belegt sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten • prozentuale Schätzung: -10,00 % von 153.307,50 €	-15.330,75 €
Summe	-15.330,75 €

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

5. Verkehrswert

5.1 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.2 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

5.2.1 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.

5.2.2 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 Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

5.2.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **138.000,00 €**,

und der **Ertragswert** mit rd. **131.000,00 €**

ermittelt.

5.2.4 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

- **5 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten**
- **geeigneten Umrechnungskoeffizienten**

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

- **Objektartspezifischen Indexreihen**

zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (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 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** 1,00 (a) × 1,00 (b) = **1,000** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [131.000,00 € x 1,000 + 138.000,00 € x 1,000] ÷ 2,000 = rd. **135.000,00 €**.

5.2.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 17,653/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 55543 Bad Kreuznach, Holbeinstraße 111 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerraum, Holbeinstr. 111, im 5. OG , im Aufteilungsplan mit Nr. V/69 bezeichnet, Garage , im Aufteilungsplan mit Nr. 112 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach	9525	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Kreuznach	49	3/33

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bad Kreuznach	9568	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Bad Kreuznach	49	3/33

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.03.2026 mit rd.

135.000 €

(in Worten: einhundertfünfunddreißigtausend Euro)

geschätzt.

Da ein gesondertes Grundbuch für das Wohnungseigentum und ein weiteres Grundbuch für die Garage bzw. den Stellplatz vorliegt, ist der festgesetzte Verkehrswert von **135.000 €** getrennt zuzuordnen. Unter Berücksichtigung des im Vergleichswertverfahren enthaltenen Stellplatzanteils von **10.000 €** entfallen **125.000 €** auf das Wohnungseigentum und **10.000 €** auf die Garage bzw. den Stellplatz.

Grundbuch / Einheit	**Wertansatz**
Wohnungseigentum, Grundbuch Blatt 9525	125.000 €
Garage, Grundbuch Blatt 9568	10.000 €
Verkehrswert gesamt	**135.000 €**

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

6. Belastungen in der Abt. II des Grundbuchs

Die in dieser Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Rechte und Belastungen werden im Rahmen des vorliegenden Gerichtsgutachtens jeweils getrennt untersucht und bewertet. Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass Art, Umfang und wertmäßige Auswirkungen der einzelnen Rechte unterschiedlich sein können und deshalb einer eigenständigen gutachterlichen Würdigung bedürfen.
Soweit die eingetragenen Rechte wertrelevant sind, wird die hierdurch verursachte Wertminderung des belasteten Grundstücks bzw. des Bewertungsobjekts jeweils gesondert ermittelt und nachvollziehbar dargestellt.

Grundbuch Blatt 9525 und 9568

Ldf. Nr. 1: Gasfernleitungsrecht für Saar-Ferngas Aktiengesellschaft

Die Belastung durch das Leitungsrecht ist im Hauptteil des Gutachtens bereits erläutert und in ihrer Bedeutung für die Wertermittlung gewürdigt worden. Die Anlage dient insoweit der ergänzenden Dokumentation der zugrunde liegenden Unterlagen und enthält daher keine erneute vollständige inhaltliche Erörterung (siehe 2.4 privatrechtliche Situation).

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 17. April 2026



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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren 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 Schadensersatzhaftung 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.

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

7. Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen

– 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)

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

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[2] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

[3] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 3. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

[4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – Ausschnitt aus der Liegenschaftskarte, Bad Neuenahr 2026

[5] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierter Stadtplan, Bad Neuenahr 2026

[6] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – lizenzierte Übersichtskarte, Bad Neuenahr 2026

[7] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – marktübliche Vergleichsmiete, Bad Neuenahr 2026

[8] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

[9] Sprengnetter Preisspiegel Wohnen 2026

[10] Wegweiser Kommune

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 06.03.2026) erstellt.

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

8. Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 4: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Anlage 5: Fotoübersichtsplan

Anlage 6: Fotos

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

Anlage 8: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

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

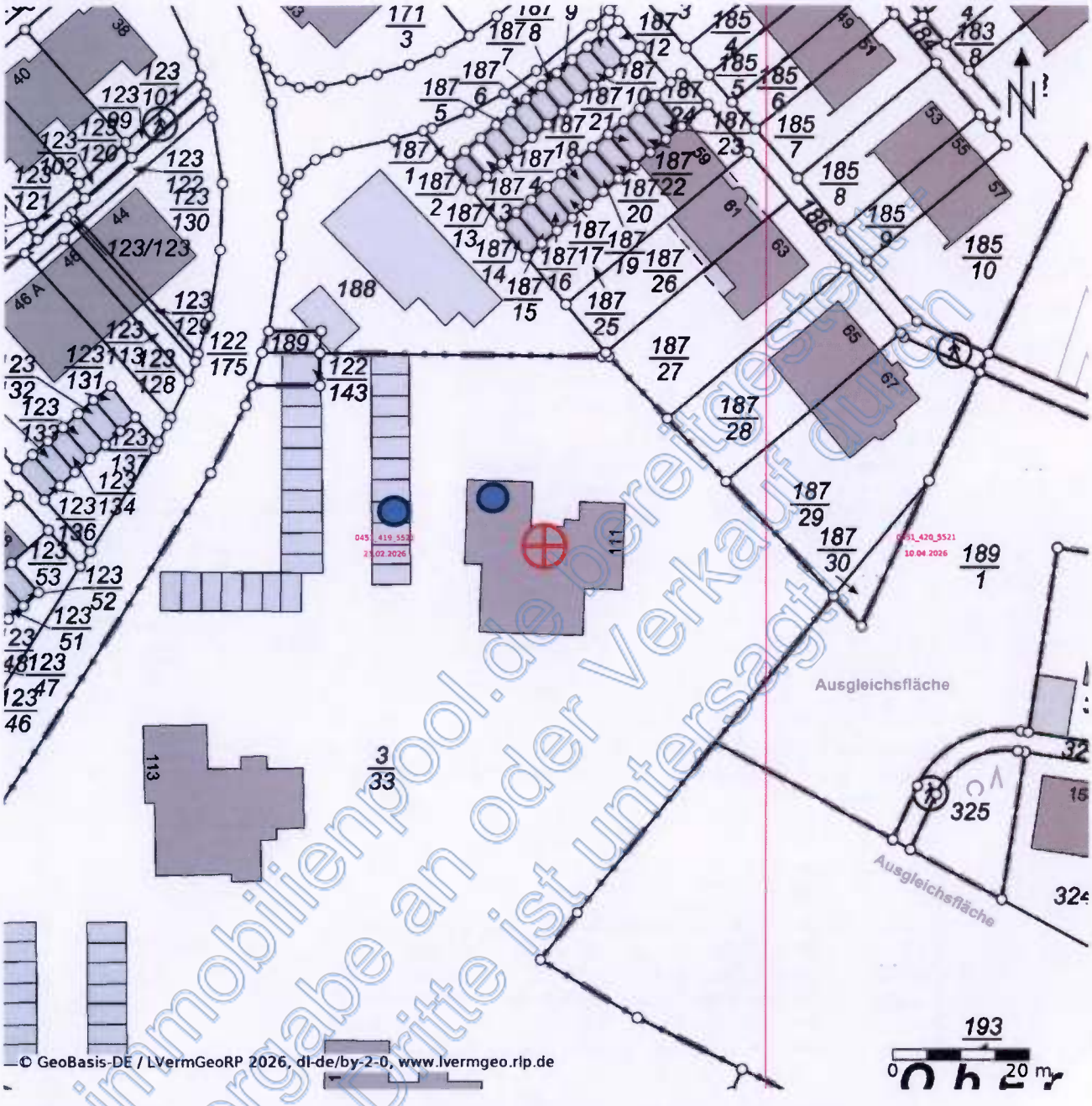
Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte

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

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan

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

Anlage 3: Auszug aus der Liegenschaftskarte (Lage der Bewertungsobjekte blau markiert)



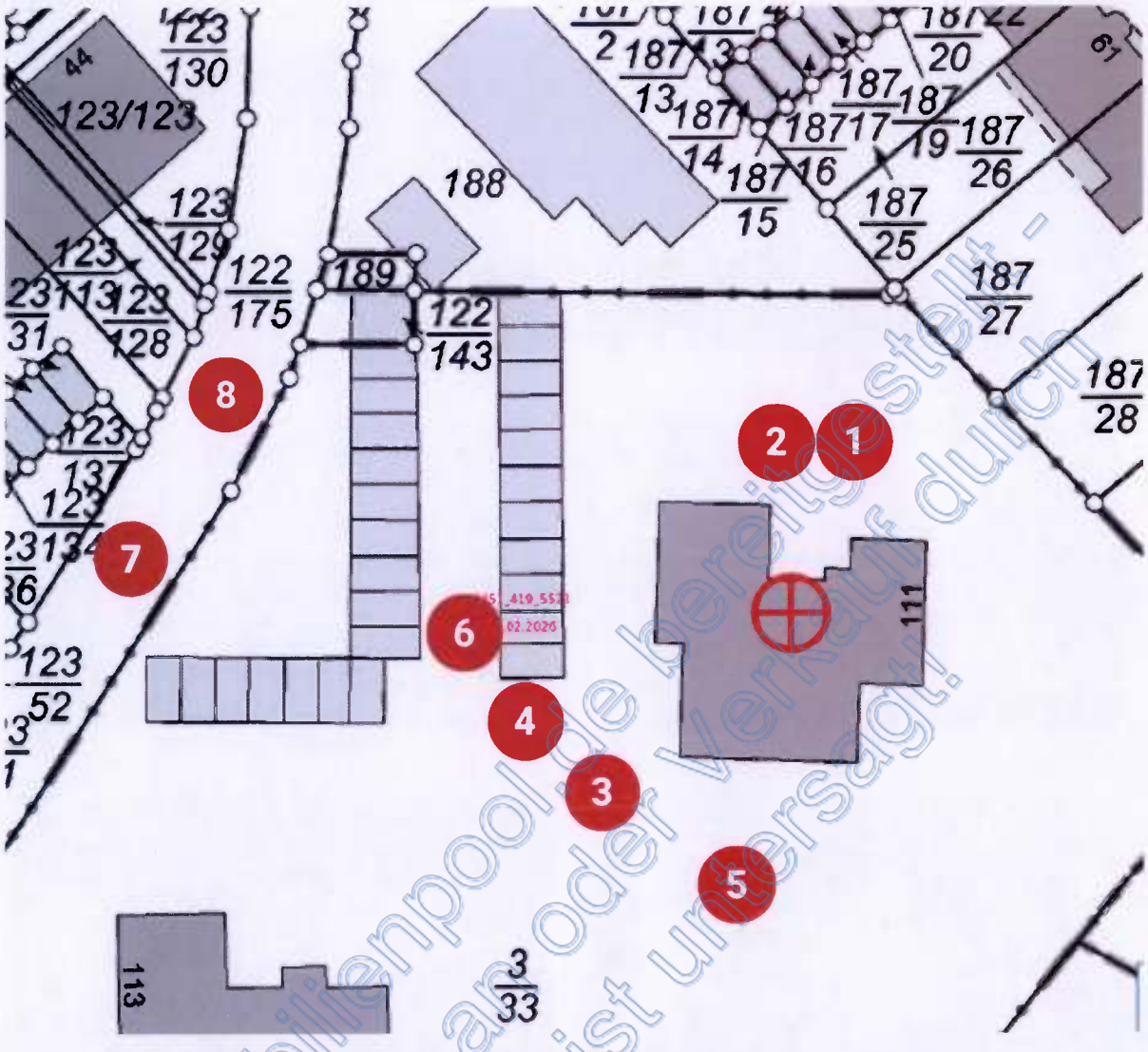
© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)

Vom 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: Fotoübersichtsplan



© Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (LVermGeo)

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

Anlage 6: Fotos



01 Vorderansicht



02 Eingangsbereich



03 Rückansicht



04 Ansicht straßenseitig



05 Außenanlage



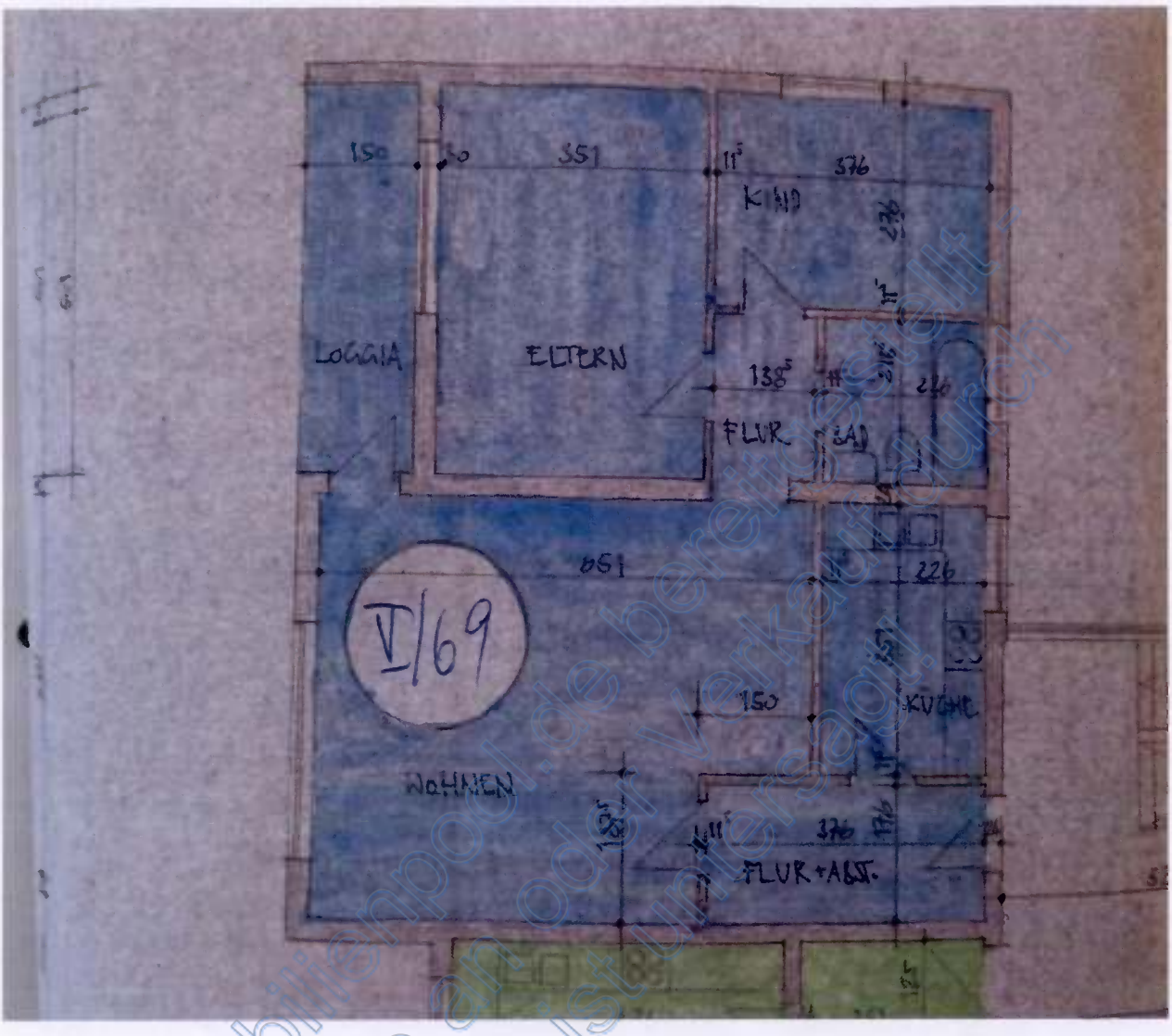
06 Garagenstellplätze

07 Umgebung

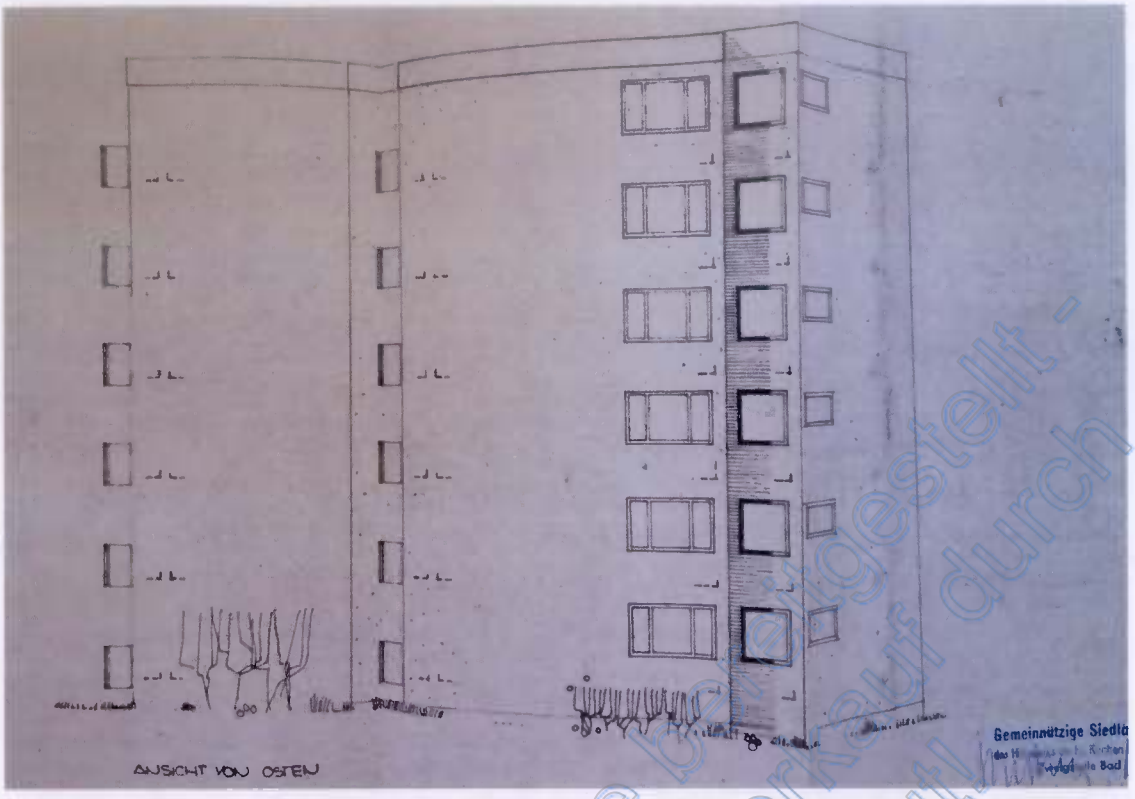
08 Umgebung

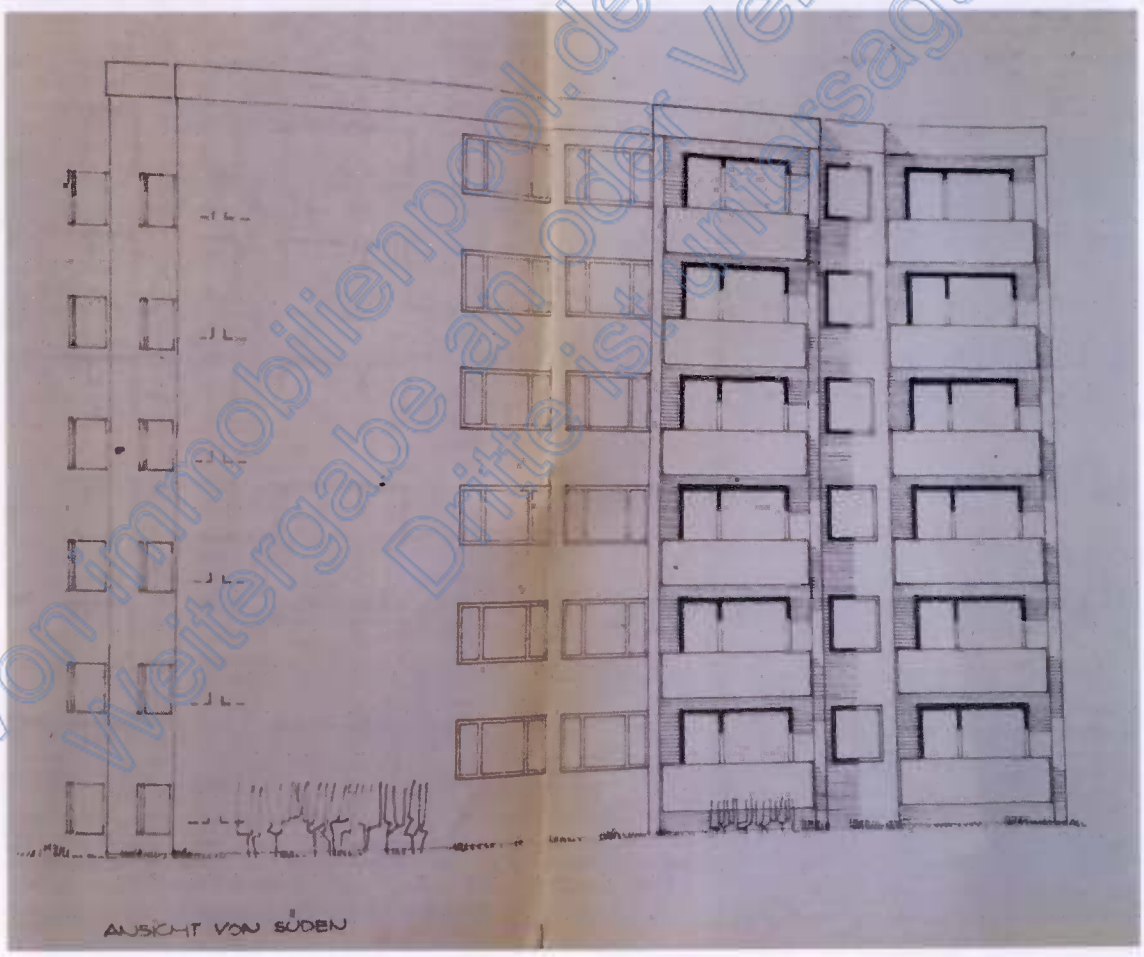
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 7: Grundrisse und Schnitte

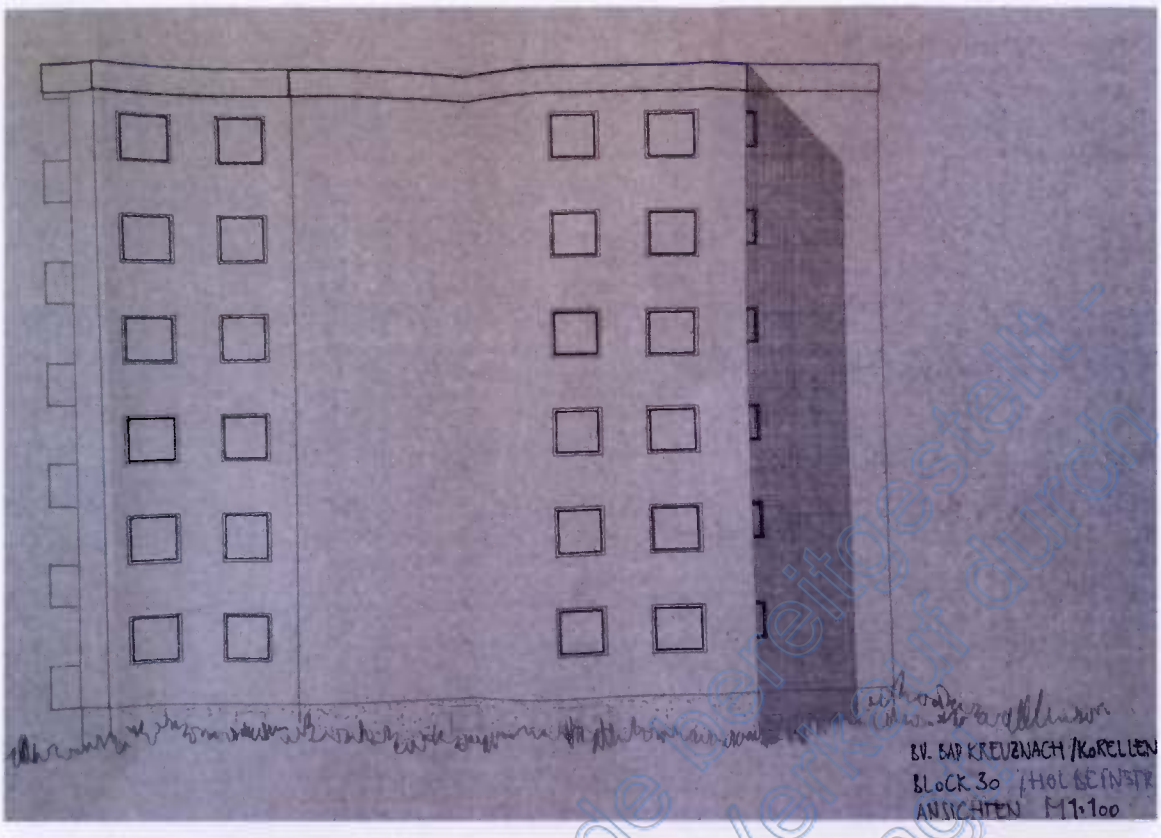


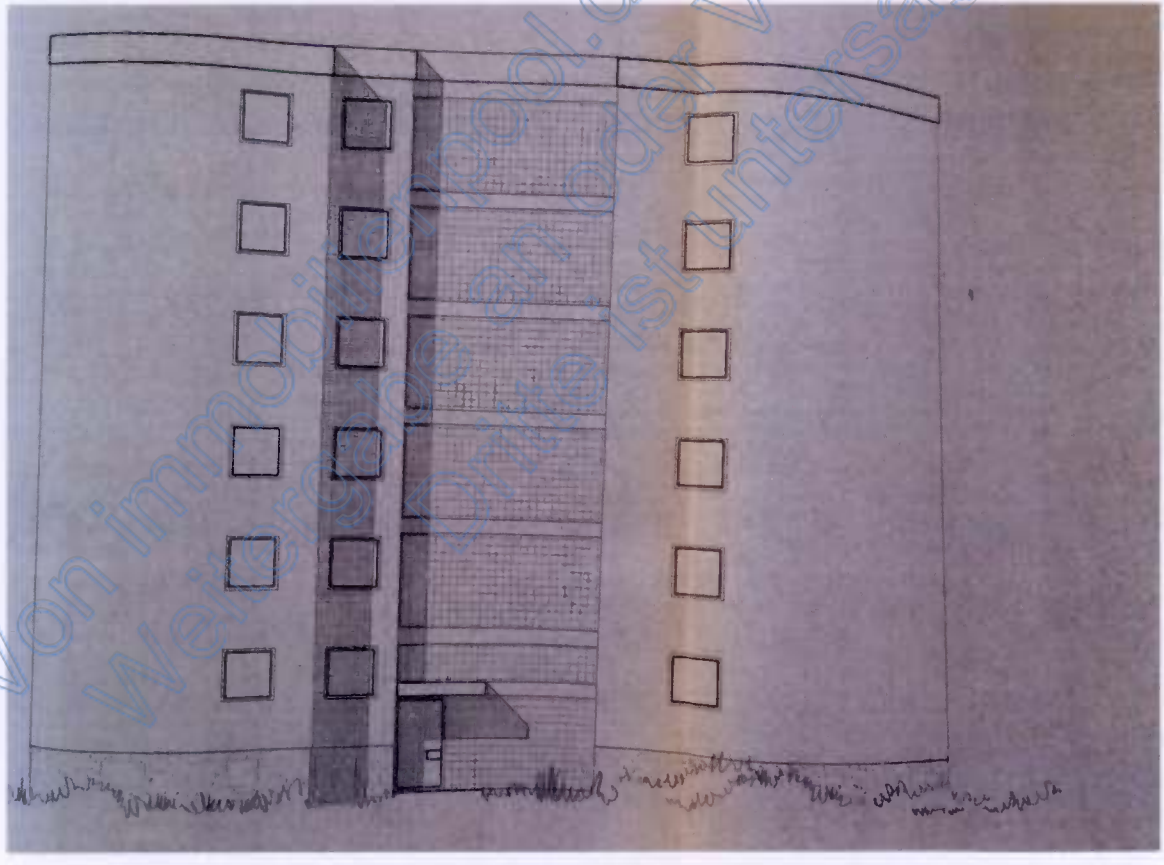
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!





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 8: Wohnflächenberechnung (anhand vorliegendem Grundriss)

Bezeichnung	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)
Loggia	5,01	1,5	0,25	1,88
Eltern	3,51	5,01	1	17,59
Kind	3,76	2,76	1	10,38
Flur	1,385	2,135	1	2,96
Bad	2,26	2,135	1	4,83
Wohnen	5,385	6,51	1	35,06
	-1,5	1,875	1	-2,81
Flur	3,76	1,76	1	6,62
Küche	3,51	2,26	1	7,93
				84,42
			Putzabzug 3%	-2,53
			Gesamt	81,89

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