

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 BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Sachverständige

Karl J. Bach
öffentlich bestellt und vereidigt
durch die IHK zu Koblenz
Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz
öffentlich bestellt und vereidigt
durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinessen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



Angestellte Sachverständige

Paulina Barz
HypZert F – Immobiliengutachterin
HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Immobilienfachwirtin (IHK)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinessen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Susanne Verhoeven
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte
Sachverständige für
Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Luisa Mackeprang
HypZert S – Immobiliengutachterin
HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Bachelor of Arts – Internationales
Immobilienmanagement

GUTACHTEN

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

des im Wohnungsgrundbuch von Sobernheim, Blatt 5333 eingetragenen 342/10.000
Miteigentumsanteils an dem mit einem **Altenwohn-/Pflegeheim** bebauten Grundstück in
55566 Bad Sobernheim, Malteserstraße 16,
verbunden mit dem Sondereigentum am **Appartement Nr. 12 im 1. OG**



Az. 25-021
AZ AG: 35 K 84/24

GUTACHTER BACH & BARZ

Sachverständige für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Zentrale:

Friedrichstraße 8, 55543 Bad Kreuznach
Tel. 0671 / 6 14 34
Fax: 0671 / 7 40 16

Niederlassung:

Bahnhofstraße 18, 65185 Wiesbaden
Tel. 0611 / 360 580 90
Fax: 0611 / 360 580 91

Internet: www.gutachter.net
E-Mail: info@gutachter.net

Sachverständige

Karl J. Bach
öffentlich bestellt und vereidigt
durch die IHK zu Koblenz
Gesellschafter bis 02.01.2016
sodann als freier Mitarbeiter

Michael Barz
öffentlich bestellt und vereidigt
durch die IHK zu Koblenz
HypZert S – Immobiliengutachter
HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Chartered Member (MRICS)
Recognised European Valuer (REV)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhesen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz



Angestellte Sachverständige

Paulina Barz
HypZert F – Immobiliengutachterin
HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Dipl.-Sachverständige für die
Bewertung von bebauten und
unbebauten Grundstücken,
Mieten und Pachten (DIA)
Immobilienfachwirtin (IHK)

Ehrenamtliches Mitglied im
Gutachterausschuss
"Rheinhesen-Nahe" des Landes- und
Vermessungsamtes Rheinland-Pfalz

Susanne Verhoeven
Gemäß ISO/IEC 17024 zertifizierte
Sachverständige für
Immobilienbewertung,
ZIS Sprengnetter Zert (S)

Luisa Mackeprang
HypZert S – Immobiliengutachterin
HypZert für Standardobjekte
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Bachelor of Arts – Internationales
Immobilienmanagement

Datum: 04.08.2025
Az.: 25-021
Az-AG: 35 K 84/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Sobernheim, Blatt 5333 eingetragenen 342/10.000 Miteigentumsan-
teils an dem mit einem **Altenwohn-/Pflegeheim** bebauten Grundstück in
55566 Bad Sobernheim, Malteserstraße 16,
verbunden mit dem Sondereigentum am **Appartement Nr. 12 im 1. OG**



Wohnungsgrundbuch Sobernheim
Gemarkung Sobernheim

Blatt 5333
Flur 7

lfd. Nr. 1 und 2 zu 1
Flurstück 396/7 und 2025/1

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
05.03.2025 ermittelt mit rd.

60.000,00 €.

Ausfertigung Nr.

1

2

3

Die Gutachten 1 - 3 bestehen jeweils aus insgesamt 71 Seiten inkl. Anlagen. Eine Ausfertigung ist für meine Unterlagen.
Dieses Dokument enthält 93.303 Zeichen+ Kopfzeilen + Zeichen aus Anlagen inkl. Grafiken = gesamt 153.124 Zeichen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.3	Besonderheiten / Anmerkungen	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage.....	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
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.....	12
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	12
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	12
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	13
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	14
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	14
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum – Altenwohn-/Pflegeheim.....	15
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	15
3.2.2	Nutzungseinheiten	17
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	17
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	18
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	19
3.2.5.1	Gemeinschaftsbereiche	19
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	22
3.3	Außenanlagen.....	23
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	23
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG	24
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	24
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	25
3.4.2.1	Appartement Nr. 12 im 1. Obergeschoss	25
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums.....	28
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	28
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage.....	29

4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	29
4.1	Grundstücksdaten.....	29
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	30
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	31
4.4	Bodenwertermittlung.....	31
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	33
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	33
4.5	Ertragswertermittlung.....	34
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	34
4.5.2	Ertragswertberechnung.....	35
4.5.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	36
4.6	Sachwertermittlung.....	42
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	42
4.6.2	Sachwertberechnung.....	43
4.6.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	44
4.6.4	Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses.....	48
4.7	Verkehrswert.....	49
5	Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	50
5.1	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung.....	50
5.2	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	51
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	52
5.4	Verwendete fachspezifische Software.....	52
5.5	Verzeichnis der Anlagen.....	52

Gender-Hinweis

Zur besseren Lesbarkeit wird in dieser Verkehrswertermittlung das generische Maskulinum („der Sachverständige“) verwendet. Die in dieser Arbeit verwendeten Personenbezeichnungen beziehen sich – sofern nicht anders kenntlich gemacht – auf alle Geschlechter.

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem als Altenwohn-/Pflegeheim genutzten Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Malteserstraße 16 D-55566 Bad Sobernheim
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Sobernheim, Blatt 5333, lfd. Nr. 1 Grundbuch von Sobernheim, Blatt 5333, lfd. Nr. 2 zu 1;
Katasterangaben:	Gemarkung Sobernheim, Flur 7, Flurstück 396/7, Fläche 615 m ² ; Gemarkung Sobernheim, Flur 7, Flurstück 2025/1, Fläche 29 m ² ;

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Kreuznach, John-F.-Kennedy-Straße 17, 55543 Bad Kreuznach
Auftrag:	AZ 35 K 84/24, Auftrag vom 17.01.2025 Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 16.01.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins durch schriftliches Gutachten der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	05.03.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	05.03.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 05.03.2025 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 18.02.2025 fristgerecht eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Objekt wurde von innen und außen besichtigt. Kellergeschoss und ggf. vorhandener Dachraum waren nicht zugänglich. Der Balkon der Einheit Nr. 12 konnte nicht betreten werden, war aber vom Wohn-/Schlafraum der Einheit Nr. 12 aus einsehbar.
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Hausleiterin, die Eigentümer und die Co-Sachverständige Susanne Verhoeven in Vertretung des kurzfristig erkrankten federführenden Sachverständigen Michael Barz.
Eigentümer gem. Grundbuch:	Annette Großmann und Birgit Feldmann

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

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

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.09.2024

Von der Hausverwaltung wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Auskünfte zu durchgeführten Modernisierungen
- Teilungserklärung,
- Grundriss der Wohnung und des 1. OG
- Protokolle der Eigentümerversammlung, Abrechnungen, Wirtschaftspläne,
- Mietvertrag

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug
- Anfertigung Aufmaß und Berechnung der Wohnfläche
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskunft zur Bebauung
- Auskunft über Erschließungskosten
- Auskunft aus dem Sprengnetter MarktdataShop zur marktüblichen Miete
- Teilungserklärung, Antrag und Annahme des Treuhandauftrags zum Bauherrenmodell aus der Grundakte

Die Teilungserklärung, die durch das Grundbuchamt übersandt wurde, enthielt trotz gegenteiligem Anschreiben keine Aufteilungspläne. Aufgrund der langen Bearbeitungszeit durch die Behörde und der vorliegenden Unterlagen inkl. Bauzeichnungen wurde auf eine erneute Anforderung verzichtet.

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden. Die baulichen Anlagen waren am Ortstermin nicht geräumt. Wände und Fußböden der Geschosse konnten dementsprechend vom Sachverständigen nicht vollständig in Augenschein genommen werden. In diesen Bereichen können Mängel & Schäden nicht ausgeschlossen werden. Hinweise auf mögliche weitere Mängel wurden nicht bekannt. Der Sachverständige geht in diesen verstellten Bereichen davon aus, dass keine weiteren Mängel & Schäden vorhanden sind.

Brandschutz und sonstige behördlichen Auflagen:

Dem Unterzeichner lagen keine Angaben zum Brandschutz und kein Protokoll einer Brandschau vor. Lt. Auskunft der Hausleiterin sind diesbezüglich alle Vorgaben bzw. Auflagen erfüllt. Kosten für eine evtl. notwendige Nachbesserung oder Auflagenerfüllung sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt und müssen sofern erforderlich unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ zusätzlich am ermittelten Verkehrswert berücksichtigt werden.

1.3 Besonderheiten / Anmerkungen

Appartement Nr. 12

Im Rahmen der Ortsbesichtigung äußerten die Eigentümer Zweifel, ob es sich bei dem besichtigten Appartement um die korrekte Einheit handelt. Das Türschild war mit „11 Café Löwenzahn“ beschriftet. Die Eigentümer waren überzeugt, dass die korrekte Einheit diejenige rechts nebenan sein müsse, die mit Nr. 12 bezeichnet war, da in ihrer Erinnerung der Großvater in dieser Einheit untergebracht war und die Einheit keinen Balkon hatte.

Im Rahmen der Informationsbeschaffung wurde zusätzlich zur Teilungserklärung inkl. farbigem Aufteilungsplan auch Auftrag und Annahme des Treuhandauftrags des Bauherrenmodells angefordert. Der Aufteilungsplan wurde entgegen der Auskunft des Grundbuchamts leider nicht zur Verfügung gestellt. Die Raumbezeichnungen aus dem Treuhandauftrag stimmten jedoch mit denen aus der Teilungserklärung und den durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Grundrissen inkl. den angegebenen Flächen überein. Aus Sicht des Sachverständigen besteht kein Zweifel, dass es sich bei dem besichtigten Objekt um die Wohnung handelt, die in der Teilungserklärung und im Grundbuchauszug mit Nr. 12 beschrieben ist. In den vorhandenen Grundrissen der Hausverwaltung wurden die Raumbezeichnungen geändert, die ursprünglichen Nummern sind aber noch erkennbar (vgl. Anlagen).

Dieses Gutachten kann nicht klären, in welchem Appartement der Großvater seinerzeit tatsächlich untergebracht war. Dies ist für die Wertermittlung nicht erheblich.

Belegungsuntersagung durch die Heimaufsicht

Lt. Auskunft im Ortstermin hat die Heimaufsicht als übergeordnete Behörde für die Einheit Nr. 12 eine Belegungsuntersagung ausgesprochen, da der Nassbereich des Appartements nicht den Vorgaben entspricht (vgl. 2.8 derzeitige Nutzung und Vermietungssituation). Trotz mehrfacher Kontaktaufnahmeversuche mit der Kreisverwaltung konnte ein Telefonat mit den zuständigen Mitarbeitern nicht geführt werden. Das Schreiben der Heimaufsicht konnte dem Sachverständigen durch die Hausverwaltung nicht vorgelegt werden.

Gesamtforderungen aufgrund Zahlungsrückständen

Für das Bewertungsobjekt besteht zum Wertermittlungsstichtag ein Rückstand bei der Begleichung der Forderungen der Hausverwaltung. Diese offene Forderung in Höhe von rd. 25.800 € zum Stichtag 05.03.2025 wird nicht als wertmindernd behandelt, da der Sachverständige unterstellt, dass die offene Forderung aus dem Versteigerungserlös bedient wird.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Bad Kreuznach
Ort und Einwohnerzahl:	Verbandsgemeinde Nahe-Glan Stadt Bad Sobernheim (ca. 6.500 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Bad Kreuznach (ca. 23 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 60 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B41 (ca. 1 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A61 AS Waldlaubersheim (ca. 25 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bad Sobernheim (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Hahn und Frankfurt (ca. 46/89 km entfernt)

Attraktivität der Gemeinde:

Bad Sobernheim ist eine Stadt im Landkreis Bad Kreuznach und an der mittleren Nahe gelegen, zentral zwischen Bad Kreuznach und Idar-Oberstein. Die Stadt ist ein staatlich anerkanntes Heilbad und gleichzeitig Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Nahe-Glan. Benachbarte Gemeinden sind Staudernheim, Oberstreit, Waldböckelheim, Bockenau, Nussbaum und Meddersheim. Die Umgebung ist geprägt von Weinbergen, Landwirtschaft und Wald. Neben dem Wein- und Aktivtourismus ist vor allem der Gesundheitstourismus ein wichtiger Wirtschaftsfaktor in der Region, das gesundheitstouristische Angebot erfährt aufgrund des demografischen Wandels wieder zunehmende Bedeutung. Im Westen der Stadt befindet sich ein großes Gewerbegebiet mit zahlreichen Gewerbebetrieben. Wichtige ansässige Unternehmen sind z.B. Musashi Europe, die Polymer-Gruppe und die Fa

Die Stadt Bad Kreuznach mit mehr als 50.000 Einwohnern ist rd. 20 km entfernt. Hier finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Apotheken sowie Industrie- und Dienstleistungsunternehmen. Die Landeshauptstadt Mainz ist rd. 60 km entfernt. Über die Autobahn A61 sind die südlich gelegenen Regionen Alzey, Worms, Mannheim, Ludwigshafen ebenso erreichbar wie die nord-/westlich gelegenen Regionen Koblenz und Köln. Über das Autobahndreieck Nahetal und die A60 besteht ebenfalls eine gute Anbindung das Rhein-Main-Gebiet mit den Städten Mainz,

Wiesbaden und Frankfurt/Main. Bad Kreuznach ist zudem mit dem Regionalbus und per Zug erreichbar.

Der Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 weist Bad Sobernheim als Marktsegment 2 aus. Die Preise für Wohnimmobilien haben sich bis zum 3. Quartal 2022 in dieser eher ländlich geprägten Region nur mäßig nach oben entwickelt und danach dem allgemeinen Trend folgend wieder nachgegeben. Die attraktivste Wohnlage befindet sich am östlichen Stadtrand mit einem Bodenrichtwert von 185 €/m². Das Bewertungsgrundstück befindet sich in zentraler Lage der Stadt Bad Sobernheim.

Entsprechend der aktuellen Entwicklung (steigende Baukosten, energetische Auflagen, steigende Finanzierungskosten, Unsicherheit aufgrund Ukraine-Krieg) ist aktuell nicht mit stark steigenden Immobilienpreisen zu rechnen. Aufgrund der demografischen Entwicklung der Bevölkerung ist in den kommenden Jahren mit steigender Nachfrage nach altersgerechten Wohnungen sowie Pflegeimmobilien zu rechnen.

(Quelle u.a. Wikipedia, Homepage der Stadt Bad Sobernheim)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Stadtkern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

Kindergarten und Schulen:

Kindergarten und Grundschule in Bad Sobernheim
weiterführende Schulen in Bad Sobernheim

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, 2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

normal (durch Straßenverkehr, im Bodenrichtwert berücksichtigt)

Topografie:

überwiegend eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: ca. 40 m an der Herren- und Malteserstr.;
mittlere Tiefe: ca. 18 m;
Grundstücksgröße: insgesamt 644,00 m²;
Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße, innerörtliche Verbindungsstraße mit regem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege tlw. nur einseitig vorhanden; Parkstreifen auf dem Grundstück und im öffentlichen Raum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes; tlw. eingefriedet durch Vorgarten
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	<p>Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die menschliche Gesundheit ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um die nach Inkrafttreten des AbfG (1.6.1972) abgelagerten Abfälle, sie stehen unter den Regelungen des LabfG, soweit es sich um Abfälle i. S. dieses Rechts handelt (Schink in DVBl. 1986, 161, Kothe in ZRP 1987, 399).</p> <p>Alt- und Neulasten sind nicht bekannt. Es erfolgte keine Bodenuntersuchung und es wird von „alt- und neulastfreiem Zustand“ ausgegangen.</p>

Von immobilienpost.com bereitgestellt
Weitergabe an Dritte ist untersagt

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.09.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Sobernheim, Blatt 5333, folgende Eintragungen (vgl. Anlage):

Lfd. Nr. 1: beschränkte persönliche Dienstbarkeit
Wohnungs-/Mitbenutzungsrecht für

Der Berechtigte (Großvater) ist gem. mündlicher Auskunft der Eigentümer am Ortstermin zwischenzeitlich verstorben. Entsprechend erfolgt keine Bewertung des Wohnungs-/Mitbenutzungsrechts.

Lfd. Nr. 2: Sanierungsvermerk
ein Sanierungsverfahren wird durchgeführt

Die Wertermittlung erfolgt auf Basis des sanierungsunbeeinflussten Bodenwerts. Wertveränderungen, die sich durch das Sanierungsverfahren ergeben, sind zum jetzigen Zeitpunkt nicht absehbar und werden erst nach Abschluss des Sanierungsverfahrens werterheblich.

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 beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Herschvermerke:

nicht eingetragen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Information des Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Von immobilienpool.com erstellt
Weitergabe an 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 29.01.2025 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen (vgl. Anlagen):

- Abstandsflächenbaulast,
- Stellplatzbaulast,
- Vereinigungsbaulast.

Die Baulasten werden als nicht (wesentlich) werterheblich eingeschätzt (vgl. Anlagen).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz in Form eines Einzeldenkmals besteht für das Bewertungsobjekt nach der Denkmalliste im Internet nicht. In geringer Nähe zum Bewertungsobjekt befinden sich jedoch erhaltene Teile der Stadtmauer/Stadtbefestigung aus dem 14. Jahrhundert sowie verschiedenen Einzeldenkmäler, die z.B. hinsichtlich der Gestaltung eine prägende Wirkung haben können. Entsprechend können im Rahmen von Umbau- oder Sanierungsmaßnahmen Vorgaben zu berücksichtigen sein, die ggf. zu erhöhten Umbau-/Instandhaltungskosten führen können. Dem gegenüber stehen ggf. steuerliche Vorteile. Insgesamt wird der Umstand als nicht wesentlich werterheblich eingeschätzt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Gemeindebedarfsfläche (Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen) dargestellt. Die umgebende Bebauung ist als Wohnbaufläche und gemischte Baufläche dargestellt.

Von immobilienpool.de erstellt -
Weitergabe an oder über Immobilienpool.de
Drittseitig erstellt -

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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 Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB beitragsfrei.

Ausbaubeiträge nach KAG können jederzeit erhoben werden. In der Stadt Bad Sobernheim wird derzeit die Königsberger Straße ausgebaut. Diese Maßnahme betrifft das Bewertungsobjekt. Da dieses in der Abrechnungseinheit liegt, muss in nächster Zeit mit Ausbaubeiträgen gerechnet werden. Über den genauen Zeitpunkt der Erhebung von Ausbaubeiträgen sowie ihre Höhe kann derzeit seitens der Verbandsgemeindeverwaltung keine Aussage gemacht werden.

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, schriftlich eingeholt.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das nach WEG geteilte Grundstück wurde im Bauherrenmodell als Gebäude mit insgesamt 31 Wohnungen errichtet. Die Nutzung wird in der Teilungserklärung mit „Wohnung“ angegeben. Auf den betreffenden Flurstücken selbst befinden sich keine Stellplätze.

Das Bewertungsobjekt ist an die Seniorenresidenz Felkebad gGmbH vermietet. Die Nutzung durch den Mieter/Betreiber erfolgt gem. Mietvertrag als Altenwohn-/Pflegeheim. Gem. Mietvertrag hat der Eigentümer die Verpflichtung, den Zustand gem. HeimMindestBauVerordnung zu erhalten. Der Mietvertrag für das Bewertungsobjekt wurde mit Option von 5 Jahren bis zum 31.12.2024 verlängert. Die zweite Option bis zum 31.12.2029 wurde nach vorliegenden Informationen durch den Mieter/Betreiber „Seniorenresidenz Felkebad gGmbH“ für die zu bewertende Einheit Nr. 12 nicht gezogen. Die Heimaufsicht als übergeordnete Behörde hat gem. Auskunft am Ortstermin die Belegung der Einheit Nr. 12 untersagt. Grund hierfür ist lt. Auskunft am Ortstermin die nicht erfolgte barrierefreie Sanierung der Nasszelle. Lt. Auskunft am Ortstermin haben die Eigentümer einer entsprechenden Sanierung der Nasszelle nicht zugestimmt, was in der Folge zu o.a. Belegungsuntersagung durch die Heimaufsicht gegenüber dem Mieter /Betreiber, der „Seniorenresidenz Felkebad gGmbH“ führte. Das entsprechende Schreiben der Heimaufsicht konnte dem Sachverständigen bis zur Gutachtenerstellung nicht vorgelegt werden. Entsprechend konnte nicht ermittelt werden, welche konkreten baulichen Vorgaben zu erfüllen sind, um eine Wiederbelegung zu ermöglichen. Die HeimMindestBauVerordnung trifft keine konkreten Aussagen zur Barrierefreiheit z.B. von Nasszellen. Unter anderem die Vorgaben der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz schreiben jedoch für Altenwohn-/Pflegeheime eine barrierefreie Gestaltung der Bäder vor. Darüber hinaus finden weitere Bundes- und Landesgesetze für Altenwohn- und Pflegeheime Anwendung.

Aufgrund der stark eingeschränkten Nutzung erfolgt gem. Auskunft im Ortstermin aktuell keine Mietzahlung durch den Mieter/Betreiber an die Eigentümer. Die Nutzung des Wohn-/Schlafraums erfolgt aktuell für interne Zwecke durch den Betreiber als Gemeinschafts- bzw. Pausenraum („Café Löwenzahn“).

Als alternative Nutzung zur Vermietung kommt grundsätzlich auch eine Eigennutzung in Frage.

Unabhängig von gesetzlichen Verpflichtungen für eine Vermietung ist die Nasszelle wirtschaftlich überaltert, es sind tlw. starke Fliesenschäden vorhanden. Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer würde nach sachverständiger Einschätzung eine Sanierung des Nassbereichs vornehmen, um vorhandene Schäden zu beheben und einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard zu erreichen. In diesem Zuge ist eine vollständige Sanierung des augenscheinlich im Originalzustand aus dem Jahr 1984/85 befindlichen Bades die wirtschaftlich sinnvollste Lösung. Da die Hauptzielgruppe für Wohnungen innerhalb eines Altenwohn-/Pflegeheims die Nutzung durch Senioren darstellt, ergibt sich nach sachverständiger Einschätzung eine Sanierung mit barrierefreier Gestaltung, unabhängig davon, ob es sich um eine Selbstnutzung oder eine Vermietung zu Renditezwecken handelt.

Um eine wirtschaftlich sinnvolle Nutzung wiederherzustellen, wird in diesem Gutachten die Sanierung des Nassbereichs unterstellt. Da die genauen Beanstandungen nicht bekannt sind, kann nur eine überschlägige Schätzung der Kosten erfolgen. Nach Angaben in der Literatur und Erfahrungen des Sachverständigen liegen die Kosten für eine Modernisierung/Sanierung eines Bades zwischen 1.500 und 2.500 €/m² Wohnfläche, wobei die Kosten für kleine Bäder im Verhältnis höher sind als für große Bäder. Unter Berücksichtigung der bautechnischen Vorgaben bei Badsanierungen, insbesondere hinsichtlich der Abdichtung und den erhöhten Anforderungen, z.B. Installation von Haltegriffen etc., wird ein Kostenansatz von rd. 2.000 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Die betroffene Fläche von Duschbad und Vorraum wird mit rd. 5 m² ermittelt. Überschlägig ergibt sich ein Kostenansatz in Höhen von rd. 10.000 €. Der Kostenansatz wird unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wertmindernd in Ansatz gebracht.

Für die Zeit bis zum Abschluss der Modernisierungsmaßnahme und der Freigabe durch die Heimaufsicht wird eine Wartezeit von 3 Monaten in Ansatz gebracht, während der keine Mieteinnahmen generiert werden können. Der Ansatz erfolgt ohne Abzinsung ebenfalls wertmindernd unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“.

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.

Da der Keller nicht zugänglich war, konnte nicht geprüft werden, ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschosdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen. Es wird unterstellt, dass keine nachträgliche Dämmpflicht besteht. Bei der Heizkesselanlage handelt es sich lt. Auskunft der Hausverwaltung um eine Viessmann Gas-Niedertemperaturheizung. Somit besteht für die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG keine Austauschpflicht.

Von Immobilienportal.de
Weitergabe an oad/Verkauf.de
Dritte ist unterstellt!

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum – Altenwohn-/Pflegeheim

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Fotodokumentation:



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

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, genutzt als Altenwohn-/Pflegeheim; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1984/1985 (lt. Energieausweis bzw. Herstellungsdatum des Aufzugs)
Modernisierung:	<u>Gemeinschaftseigentum</u> 1985 od. 1988 Heizkesselanlage Wasserleitungen ca. 2002 2013 Warmwasserbehälter 2014 Elektrounterverteilung der Gänge/Flure 2018 Elektrounterverteilung Küchenbereich 2016 Hauseingangsbereich/Glasschiebetür vor 2023 Sanierung Gemeinschaftsräume Dachgeschoss vor 2023 tlw. neue Bodenbeläge in Gemeinschaftsfluren 2024 Dacheindeckung, Dachaufbauten, Dachfenster 2024 Balkonsanierung <u>Sondereigentum</u> 2023 Bodenbeläge Diele/Wohn-/Schlafzimmer erneuert sowie Wand-/Deckenbeläge zumindest tlw. renoviert/ge- strichen
Energieeffizienz:	Ein Energieausweis vom 24.03.2021 liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiever- brauchs ermittelt; Primärenergieverbrauch: 330 kWh / (m ² * a); Endenergieverbrauch: 300 kWh / (m ² * a); Energieeffizienzklasse: G
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Alters- struktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird dem Grad der Barrierefreiheit ein Werteinfluss beigemessen. Der Nassbereich der zu bewertenden Einheit Nr. 12 ist nicht barrierefrei gestaltet. Eine barrierefreie Nachrüstung ist wie zuvor aufgeführt möglich und wird im Rahmen der Wertermittlung unterstellt. Die Nichtherstellung der Barrierefreiheit hätte einen erheb- lichen wirtschaftlichen Nachteil zur Folge.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Giebelseite tlw. verkleidet; Sockel verputzt und gestrichen bzw. gefliest

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Küche, Heizungsraum, Wäscheraum, Lagerräume, weitere Räume, Flure

Erdgeschoss:

Appartements 1-8, Schwesternzimmer, Eingangshalle mit Sitzbereich, Flure/Treppenhaus

1. Obergeschoss:

Appartements 9-17, Schwesternzimmer, Flure/Treppenhaus

2. Obergeschoss:

Appartements 18-26, Schwesternzimmer, Flure/Treppenhaus

Dachgeschoss:

Appartements 27-31, Gemeinschaftsraum, Sonnenterrasse, Flure/Treppenhaus

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Beton

Keller-/Umfassungs- und Innenwände: vermutl. Mauerwerk, ggf. Beton

Geschossdecken:

Stahlbeton, Fertigteile, Hohlkörper oder ähnlich

Treppen:

Kelleraußentreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststein, gummierter Handlauf

Hauseingang(sbereich):

elektr. Glasschiebetür mit großflächiger Glasfront,
Zugang über außenliegende Treppe und Rampe mit Ein-
gangsüberdachung,

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Vermutl. Dachziegel (Ton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;
Dachflächen und oberste Geschossdecke vermutlich ent-
sprechend den gesetzlichen Vorgaben hinreichend ge-
dämmt;

Kamin über Dach, verkleidet

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung,
Heizung:	Zentralheizung als Viessmann Niedertemperatur-Gas-Heizung, Baujahr 1985 (lt. Energieausweis) bzw. 1988 (lt. Hausverwaltung); Stahlradiatoren, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), elektr. Entlüftung im innenliegenden Nassbereich
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, Warmwasserspeicher BJ 2013 (lt. Auskunft der Hausverwaltung=

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

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Gemeinschaftsbereiche

Fotodokumentation:



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



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

Treppenhaus, Flure, Schwestern- dienstzimmer:	Boden gefliest, PVC-Belag; Wände überwiegend verputzt und gestrichen, mit Haltegrif- fen, Geschosstreppe Stahlbeton mit Kunststein-Belag,
Personenaufzug:	Fa. Sieben-Aufzüge, Mainz, BJ 1984, Tragfähigkeit 800 kg oder 10 Personen, Haltestellen im KG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG (=DG)
Gemeinschaftsraum mit Küche im DG:	Boden PVC, Wände verputzt bzw. tapeziert und gestrichen, Küche mit Fliesenspiegel, Kücheneinrichtung nicht Gegenstand der Wertermittlung,
Dachterrasse:	Boden mit Waschbetonplatten, Brüstung Mauerwerk mit Verkleidung u. Metallabdeckung, tlw. überdacht, Markise,
Fenster:	Tlw. Kunststoff-Fenster mit Isolierverglasung, im Treppenhaus Glasbausteine/Glaselemente,
Türen:	Hauseingangstür elektr. Glas-Schiebetür, Innentüren tlw. Metall-/Brandschutztüren,
sanitäre Installation:	vermutl. durchschnittliche Installation
besondere Einrichtungen:	Hausnotruf
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

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

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

Fotodokumentation:



besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Rampe, Eingangsüberdachung, Balkone, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten, Dachterrasse/Loggia

besondere Einrichtungen:

Hausnotruf

Besonnung und Belichtung:

gut

Bauschäden und Baumängel:

siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

wirtschaftliche Wertminderungen:

keine

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend. Ein Teil der Bodenbeläge, der Aufzug und die Heizungsanlage sind älteren Baujahrs. Es ist damit zu rechnen, dass in absehbarer Zeit entsprechende Investitionen getätigt werden müssen. Beschlüsse existieren nach Information des Sachverständigen hierzu noch nicht.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Fotodokumentation:



Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Vorgarten)

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

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an dem Appartement im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 12 bezeichnet. Abweichend zur Bezeichnung im Aufteilungsplan wird das Appartement hausintern mit der Nummer 11 bezeichnet.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den vorliegenden Unterlagen 34,65 m²;
Die Co-Sachverständige hat im Rahmen des Ortstermins ein einfaches Aufmaß durchgeführt. Die Flächenberechnung ergab eine Wohnfläche von 35,80 m² inkl. Balkonfläche. Das Aufmaß bestätigt/plausibilisiert die Flächenangabe. Der Ansatz in der Wertermittlung erfolgt gerundet mit 35 m².

Raumaufteilung/Orientierung:

Das Appartement ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohn-/Schlafzimmer, straßenseitig (Herrenstraße)
- Balkon straßenseitig (Herrenstraße)
- Diele, innenliegend
- Duschbad, innenliegend
- Vorraum zum Duschbad, innenliegend

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

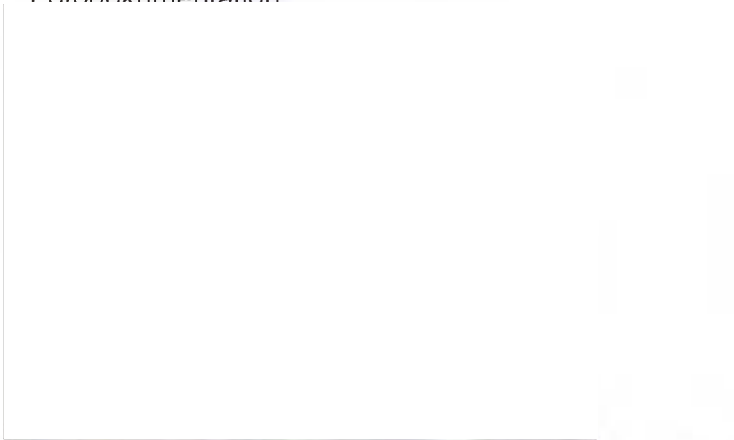
gut bis ausreichend

Von Immobilienpool.com
Weitergabe an oadef
Dritte ist untersagt!

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Appartement Nr. 12 im 1. Obergeschoss

Fotodokumentation:





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

Allgemeine Hinweise:	<p>Die Boden- und Wandbeläge wurden mit Ausnahme von Vorraum und Duschbad auf Kosten des Betreibers/Mieters modernisiert bzw. renoviert. Es ist nicht bekannt, ob und inwieweit eine Übernahme der Kosten durch den Eigentümer zu erfolgen hat.</p> <p>Vorhandene Möbel in den Räumlichkeiten sind nur vorübergehend durch den Betreiber eingebracht und nicht Gegenstand der Wertermittlung.</p> <p>Die fehlenden Türen sind vorübergehend im Keller eingelagert, der Balkon wurde durch Demontage des Türgriffs aus Sicherheitsgründen vorübergehend unbetretbar gemacht.</p>
Diele, Wohn-/Schlafzimmer:	Zugang über Wohnungseingangstür (im Keller eingelagert) Boden PVC, Wände tapeziert und gestrichen, Decke Akustikdecke
Vorraum zum Duschbad:	Boden gefliest, Wände tapeziert und gestrichen, Akustikdecke, elektr. Be-/Entlüftung, innenliegend,
Duschbad:	Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest, Decke Akustikdecke, Stand-WC, Spülkasten, Dusche mit Punktablauf, Absatz zum Duschbereich mit rd. 5 cm Höhenunterschied, Duschbereich gefliest bzw. tlw. mit Metallplatten verkleidet, innenliegend, elektr. Entlüftung, Beheizung durch elektr. Gebläse,
Balkon:	Zugang über Stufe/Absatz, Boden mit Terrassendielen/WPC-Dielen etc. belegt, Geländer aus Metall mit Ausfachungen, überdacht durch den darüberliegenden Balkon,
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung, Kunststoff-Rollläden,
Türen:	Einfache Innentüren,
sanitäre Installation:	einfach
besondere Einrichtungen:	Hausnotruf

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	siehe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
wirtschaftliche Wertminderungen:	Die Nasszelle ist wirtschaftlich überaltert, lt. Auskunft am Ortstermin wurde aufgrund der nichtvorhandenen Barrierefreiheit die Belegung durch den Betreiber an Wohnungsmieter untersagt. Entsprechend ist die wirtschaftliche Nutzbarkeit stark eingeschränkt, aktuell fließen gem. Auskunft der Eigentümer keine Erträge aus dem Mietvertrag an die Eigentümer.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist insgesamt befriedigend. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau im Bereich der Nasszelle (Bad und Vorraum).

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	nicht vereinbart
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine bekannt
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine bekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Die Höhe der Erhaltungsrücklage zum Wertermittlungstichtag liegt nicht vor. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind gem. Abrechnung zum 31.12.2023 anteilig rd. 1.737,00 € zuzuordnen. Eine gebildete Sonderumlage ist hierin nicht enthalten. Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist für eine Wohnung dieser Größe angemessen. Lt. Hausverwaltung bestehen gegen die Eigentümer Forderungen in Höhe von rd. 25.800 € zum Wertermittlungstichtag. Diese Rückstände werden wertmäßig nicht berücksichtigt, da unterstellt wird, dass die Forderungen aus der Zwangsversteigerung bedient werden.

Ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des WEG:

Die Verwaltung der Anlage erfolgt durch die Fa. | in Mannheim. Lt. vorliegenden Informationen werden regelmäßige Eigentümerversammlungen durchgeführt, die Anlage ist versichert, Erhaltungsrücklagen und Sonderumlagen sind gebildet. Nach Einschätzung des Sachverständigen ist eine ordnungsgemäße Verwaltung im Sinne des WEG gegeben.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem gepflegten Zustand. Der Aufzug stammt aus dem Jahr 1984, die Bodenbeläge in den Gemeinschaftsbereichen sind tlw. in die Jahre gekommen und geringfügig schadhaft. In naher Zukunft muss mit entsprechenden Investitionen gerechnet werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 342/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Altenwohn-/Pflegeheim bebauten Grundstück in 55566 Bad Sobernheim, Malteserstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im 1. OG zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sobernheim	5333	2 zu 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sobernheim	7	2025/1	29 m ²
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Sobernheim	5333	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Sobernheim	7	396/7	615 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um Wohnungseigentum an einem Mehrfamilienhaus mit insgesamt 31 Einheiten, das an den Betreiber eines Altenwohn-/Pflegeheims vermietet ist. Die Eigentumswohnung kann alternativ eigengenutzt werden. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt vorrangig um ein Renditeobjekt handelt, erfolgt die Bewertung mit Hilfe des Ertragswertverfahrens. Im LGMB RLP 2023 wurden zu dieser Objektart umfangreiche Marktdaten abgeleitet. Als stützendes Verfahren wird das Sachwertverfahren herangezogen.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Anbauart	=	Endhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	300 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	§34 BauGB
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	644 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 75,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.03.2025	× 1,020	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,000	
Anbauart	Endhaus	freistehend	× 1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	§34 BauGB	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 76,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	300	644	× 1,000	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	II	III	× 1,000	E3
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 76,50 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 76,50 €/m²	
Fläche	× 644 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 49.266,00 € rd. 49.300,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 insgesamt **49.300,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1 - Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse

Für die Bodenrichtwertzone wird für den Zeitraum zwischen Bodenrichtwertstichtag und Wertermittlungstichtag eine Wertsteigerung von rd. 2,00 % vermutet.

Anpassungsfaktor = 1,02

E2/E3 - Anpassung an abweichende Grundstücksgröße und Anzahl der Geschosse

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

Für Bauflächen im Geschosswohnungsbau, die innerhalb einer Richtwertzone für Individualbebauung liegen, wurden im Marktbericht keine Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Die Bebauung ist nicht vergleichbar mit derjenigen des Richtwertgrundstücks. Entsprechend wird keine Anpassung vorgenommen. Für die abweichende bauliche Ausnutzung (3 Vollgeschosse anstelle von 2 gem. Richtwertgrundstück) wird aus demselben Grund keine Anpassung vorgenommen.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 342/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	49.300,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	49.300,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 342/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	1.686,06 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 1.686,06 € rd. 1.690,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.03.2025 **1.690,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt. Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

Ertragswert-Modell lt. LGMB RLP 2023 für Eigentumswohnungen (Auszug):

- Weiterverkauf, Drei-/Mehrfamilienhäuser, kein Erbbaurecht, unvermietet,
- Spezieller Bodenwert, ungedämpft und an die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungstichtag angepasst,
- Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt
- Rohertrag marktüblich nachhaltig erzielbar
- Wohnwertabhängige Wohnfläche (WoFIV und Hinweise aus der Literatur)
- Bewirtschaftungskosten Anlage 3 ImmoWertV21
- Gebäudestandard ImmoWertV21,
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre nach ImmoWertV21
- Ggf. modifizierte Restnutzungsdauer nach Punktrastermethode gem. ImmoWertV21
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktangepasst (LGMB RLP 2017)

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Altenwohn-/Pflegeheim)	1	Wohnung Nr. 12 1.OG	35,00		-	352,00	4.224,00
Summe			35,00	-		352,00	4.224,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Altenwohn-/Pflegeheim)	1	Wohnung Nr. 12 1.OG	35,00		-	352,00	4.224,00
Summe			35,00	-		352,00	4.224,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Mietausfall von 3 Monaten (Wartezeit für Herstellung der Vermietbarkeit) wird unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ in Ansatz gebracht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.224,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.266,48 €
jährlicher Reinertrag	= 2.957,52 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,15 % von 1.690,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 53,23 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.904,29 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,15 % Liegenschaftszinssatz und RND = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,883
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 69.363,16 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 1.690,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 71.053,16 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 71.053,16 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 11.050,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 60.003,16 €
	rd. 60.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohnflächen

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Unterlagen des Auftraggebers entnommen. Da keine Wohnflächenberechnung vorlag, erfolgte mit Hilfe eines einfachen Aufmaßes eine Überprüfung. Die durch den Sachverständigen ermittelten Flächen ergaben nur eine geringe Abweichung, da die Fläche nicht strittig war, wurden die vorhandenen Flächenangaben für die Gutachtenerstellung herangezogen. Die Flächen 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. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

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

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

- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal,
- aus den Daten und Kenntnissen des Sachverständigen und
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet-Recherchen, insbes. Immobilienscout 24 etc.)

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

Kleine Mietwohnungen/Appartements mit einer Wohnfläche von rd. 35 m² werden üblicherweise von Mietspiegeln nicht hinreichend erfasst. In den Mietspiegeln größerer Städte erhalten derartige Wohnungen aus diesem Grund eine eigene Rubrik, da die üblichen Umrechnungskoeffizienten hier nicht greifen. Hinzu kommt, dass es sich um eine Wohnung in einem Altenwohn- und Pflegeheim handelt. Aufgrund des umfangreichen Betreuungsangebotes vor Ort werden entsprechend höhere Mieten gezahlt. Nach Marktkennntnissen des Sachverständigen wird eine Miete in Höhe von rd.

10,05 €/m² Wohnfläche als plausibel eingeschätzt.

Die Miete lt. Mietvertrag wird entsprechend als marktübliche Miete in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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 durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt (Modell gem. ImmoWertV21).

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. x 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	35,00 m ² x 14,00 €/m ²	490,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		84,48 €
Nicht umlegbare Betriebskosten	Grundsteuer, hälftige Wartungskosten Aufzug, jeweils überschlägig		263,00 €
Summe			1.266,48 €

Die nichtumlegbaren Kosten gem. Mietvertrag sind mit einem Aufschlag auf den Bewirtschaftungskostenanteil gem. Bewertungsmodell überschlägig berücksichtigt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst. Für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt sie gem. den Vorgaben der ImmoWertV 80 Jahre.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das Modell gem. ImmoWertV21 angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Altenwohn-/Pflegeheim

Das 1985 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	3,0	0,0	Dach inkl. Eindeckung, Dämmung und Gauben vollständig saniert Fenster im Dachbereich modernisiert, in der Wohnung Original-Baujahr Wasserleitungen Gebäude ca. 2002 modernisiert Warmwasserbehälter 2013
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	Modernisierung/Sanierung unterstellt zur Herstellung der Vermietbarkeit/Marktgängigkeit Boden-/Wand-/Deckenbeläge tlw. modernisiert; Balkon saniert
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		5,5	2,0	

Ausgehend von den 7,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1985 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 40 Jahre =) 40 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1990.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Der zuständige Gutachterausschuss hat im „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023**“ Liegenschaftszinssätze veröffentlicht, die der Nutzungsart des Bewertungsgrundstücks (Eigentumswohnung) entsprechen.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt haben gezeigt, dass bestimmte Faktoren Einfluss auf die Höhe des Liegenschaftszinssatz haben wie

- Lage des Objektes (Bodenrichtwert 77,00 €, Mischgebiet, MI)
- Nutzungsart (Eigentumswohnung in einem Seniorenwohn-/Pflegeheim)
- Gestaltung der Mietverträge (vermietet)
- Gebäudekundliche Konzeption (Massivbau, freistehend, mittlere Ausstattung)
- wirtschaftl. Restnutzungsdauer des Objektes (rd. 56 % rel. RND)
- Marktsituation (Marktsegment 2, zentrumsnahe Lage, einfache bis mittlere Makrolage)
- Größe des Objektes (rd. 35 m² Wfl.)

Der im LGMB RLP 2023 mittels Formel abgeleitete Liegenschaftszinssatz bezieht sich auf unvermietete Wohnungen. Für vermietete Objekte wird abhängig von der Restnutzungsdauer ein Aufschlag von rd. 11% auf den Liegenschaftszinssatz empfohlen. Für den Umstand der besonderen Wohnform (Seniorenwohn-/Pflegeheim) wird ein Aufschlag von 1,00 Prozentpunkten auf den Liegenschaftszinssatz in Ansatz gebracht, um das spezifische Objektrisiko zu würdigen.

Der Unterzeichner ermittelt unter Berücksichtigung der angeführten Einflussfaktoren inkl. der durch den Gutachterausschuss empfohlenen Anpassung im Rahmen der Nachbewertung einen Liegenschaftszinssatz von **3,15 %**.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich. Im vorliegenden Fall besteht keine Notwendigkeit für entsprechende Zu-/Abschläge. Der Garagenstellplatz ist im Rahmen des Regelverfahrens berücksichtigt (vgl. hierzu Abweichung im Vergleichswert-Verfahren).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen). Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Gemeinschaftseigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel und Bauschäden • Putzabplatzungen im Bereich der Fassade; schadhafte Bodenfliesen vor dem Aufzug Die vorgenannten Schäden haben nach sachverständiger Einschätzung vermutlich einen Umfang von weniger als 2.000 €. Entsprechend dem Miteigentumsanteil ergibt sich ein Betrag von weniger als 100,00 €, der durch die vorhandene Erhaltungsrücklage abgedeckt sein sollte. Entsprechend erfolgt kein Wertansatz.	-0,00 €
Summe	-0,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten • Sanierung Duschbad inkl. Vorraum -10.000,00 € • Entgangene Miete bis Aufhebung der Belegungsuntersagung, 3 Monatsmieten (ohne Abzinsung) rd. -1.050,00 € • Hausgeld-Rückstand: Die Forderung aufgrund Hausgeld-Rückstands zum 05.03.2025 in Höhe von rd. 25.800 € wird wertmäßig nicht berücksichtigt, da unterstellt wird, dass offene Forderungen aus der Zwangsversteigerung bedient werden.	-11.050,00 €
Summe	-11.050,00 €

Hinweis zur üblichem Marktanpassung bei Schadensbeseitigungskosten (Dämpfung)

Gemäß Bewertungsmodell sollen die Schadensbeseitigungskosten marktangepasst sein. Der LGMB RLP 2023 verweist hierbei auf die Auswertungen aus dem LGMB RLP 2017. Gestaffelt nach Bodenrichtwert wird hier eine Dämpfung der Kosten empfohlen.

Im vorliegenden Fall verzichtet der Sachverständige auf die Dämpfung der Kosten und somit auf eine Marktanpassung. Hintergrund ist, dass die Schadensbeseitigung in voller Höhe notwendig ist, um die Immobilie einem wirtschaftlich sinnvollen Nutzen zuzuführen. Der Marktanpassungsfaktor für die Schadensbeseitigungskosten wird mit 1,00 in Ansatz gebracht.

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Sachwert-Modell lt. LGMB RLP 2023 für Eigentumswohnungen (Auszug):

- Weiterverkauf, Drei-/Mehrfamilienhäuser, kein Erbbaurecht, unvermietet,
- Spezieller Bodenwert, ungedämpft und an die Zustandsmerkmale und den Wertermittlungsstichtag angepasst
- Grundstücksgröße marktüblich, ggf. bereinigt
- Normalherstellungskosten NHK 2010 nach ImmoWertV
- Bezugsmaßstab Wohnwertabhängige Wohnfläche bzw. Brutto-Grundfläche
- Gebäudestandard nach ImmoWertV
- Baupreisindex des Stat. Bundesamtes für Wohngebäude, Basisjahr 2010
- Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre gem. ImmoWertV
- Restnutzungsdauer nach Punktrastermethode gem. ImmoWertV
- Lineare Abschreibung
- Bauliche Außenanlagen nach pauschalieren Sätzen oder Einzelansätzen
- Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale marktangepasst (LGMB RLP 2017)

4.6.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Altenwohn-/Pflegeheim
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.377,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	35,00 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	48.195,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.03.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	89.016,16 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	89.016,16 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		45 Jahre
• prozentual		43,75 %
• Faktor	x	0,5625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	50.071,59 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	2.756,50 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	52.828,09 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		52.828,09 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	2.113,12 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	54.941,21 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	1.690,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	56.631,21 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,25
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	70.789,01 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	11.050,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	59.739,01 €
	rd.	60.000,00 €

4.6.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Bezugsmaßstab Wohnfläche) wurden auf Basis der vorliegenden Wohnflächen-Angaben inkl. Aufmaß und Plausibilisierung angesetzt (vgl. Ertragswertverfahren, Wohnfläche). Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von **besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen. Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: als Altenwohn-/Pflegeheim genutztes Mehrfamilienhaus - Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	11,0 %		1,0			
Dach	11,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	11,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	11,0 %			1,0		
Heizung	11,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	12,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	19,8 %	80,2 %	0,0 %	0,0 %

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: als Altenwohn-/Pflegeheim genutztes Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandar- danteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	955,00	0,0	0,00
2	1.035,00	19,8	204,93
3	1.190,00	80,2	954,38
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,8			= 1.159,31

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt. Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.159,31 €/m ² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Ø Wohnungsgröße	×	1,100
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Objektgröße	×	1,080
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	1.377,26 €/m ² WF
	rd.	1.377,00 €/m ² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: als Altenwohn-/Pflegeheim genutztes Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe (anteilig nach Miteigentumsanteil)	51,30 €
Rampe/Treppe/Eingangsüberdachung (anteilig nach Miteigentumsanteil)	205,20 €
Balkon	2.500,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.756,50 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter. Der zuständige Gutachterausschuss hat den Baukostenregionalfaktor im LGMB RLP 2023 mit 1,00 festgesetzt.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird gem. LGMB RLP 2023 nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) nach MEA
Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt nach prozentualer Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (52.828,09 €). Aufgrund der geringen nicht durch das Gebäude überbauten Grundstücksfläche wird für die Hausanschlüsse, den vorhandenen Spritzschutz/Bekiesung und die Beete/den Vorgarten ein Ansatz im unteren Bereich der Spanne (3-8% des Gebäudesachwerts) gewählt, welcher entsprechend dem Miteigentumsanteil (MEA) in Ansatz gebracht wird.	2.113,12 €
Summe	2.113,12 €

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln. Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „*vorläufigen Sachwerte*“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung auf den „**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023**“, eigenes Datenmaterial, sowie die Marktkenntnisse des Sachverständigen zurückgegriffen. Danach liegen Kaufpreise für Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d. h. des herstellungskostenorientiert berechneten Sachwerts).

Unter Zuhilfenahme der im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 angegebenen Formel und unter Berücksichtigung der Nachbewertung durch den Gutachterausschuss wird zunächst ein Sachwertfaktor von 1,40 errechnet. Da es sich bei dem Bewertungsobjekt nicht um eine Standard-Eigentumswohnung handelt, sondern um ein Appartement in einem Altenwohn- und Pflegeheim mit vergleichsweise hohem Anteil an Nutz-/Gemeinschaftsflächen und einem erhöhten objektspezifischen Risiko, wird ein zusätzlicher Abschlag von 0,15 auf den errechneten Sachwertfaktor angesetzt.

Nach sachverständiger Einschätzung wird der Sachwert-Faktor mit **1,25** in Ansatz gebracht.

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

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

Gesamtnutzungsdauer

(vgl. Ertragswert-Verfahren)

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

(vgl. Ertragswert-Verfahren)

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

4.6.4 Plausibilisierung des Verfahrensergebnisses

Recherchen des Sachverständigen haben ergeben, dass vergleichbare schadensfreie Appartements in vergleichbarer Lage durchschnittlich mit einem Preis von 2.000 € bis 2.100 €/m² Wohnfläche gehandelt werden. Dies bestätigt den angesetzten Sachwert-Faktor und somit das Verfahrensergebnis.

Von Immobilienpooling bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **60.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **60.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 342/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Altenwohn-/Pflegeheim bebauten Grundstück in 55566 Bad Sobernheim, Malteserstraße 16, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12 im 1. Obergeschoss

Wohnungsgrundbuch Sobernheim
Gemarkung Sobernheim

Blatt 5333
Flur 7

lfd. Nr.1 und 2 zu 1
Flurstücke 396/7 und 2025/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.03.2025 mit rd.

60.000,00 €

geschätzt.

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

Bad Kreuznach, 04.08.2025



Susanne Verhoeven

Co-Sachverständige – **Susanne Verhoeven**
- zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024:2012 –
ZIS Sprengnetter Zert (S)



Michael Barz

Federführender Sachverständiger - **Michael Barz MRICS**
- öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
und zertifiziert nach ISO/IEC 17024 -

5 Urheberschutz und Haftung, Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 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 Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 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 immo...
Weitergabe an Dritte

5.2 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:

Landesbauordnung für 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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 277:

DIN 277-1:2005-02 „Grundflächen und Rauminhalte von Bauwerken im Hochbau“

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [] Die Bewertung von Wohnraum-Mieten (Schwirley/Dickersbach)
- [] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 (LGMB RLP 2023) inkl. Nachbewertung
- [] Marktübliche Miete aus dem Sprengnetter Marktdaten-Portal

5.4 Verwendete fachspezifische Software

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

5.5 Verzeichnis der Anlagen

- Auszug aus der Liegenschaftskarte Seite 2
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte Seite 3
- Übersichtskarte Seite 4
- Stadtplan Seite 5
- Berechnung/Plausibilisierung der Wohnfläche Seite 6
- Abweichende interne Bezeichnung der Einheiten Seite 6
- Auszug aus dem Grundbuch, Bestandsverzeichnis und Abt. II Seite 7
- Auszug aus der Teilungserklärung Seite 8-9
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Seite 10-12
- Grundrisse Seite 13-19

Anlagen zum Gutachten

Nr. 25-021 vom 04.08.2025

Malteserstraße 16

55566 Bad Sobernheim

AZ AG: 35 K 84/24

Insgesamt 19 Seiten

(4.831 Zeichen + Kopfzeilen und Grafiken = gesamt 55.141 Zeichen)

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

Auszug aus der Flurkarte



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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte



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

Übersichtskarte (Quelle: Sprengnetter)

2

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

Stadtplan (Quelle: Sprengnetter)

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

Berechnung/Plausibilisierung der Wohnfläche

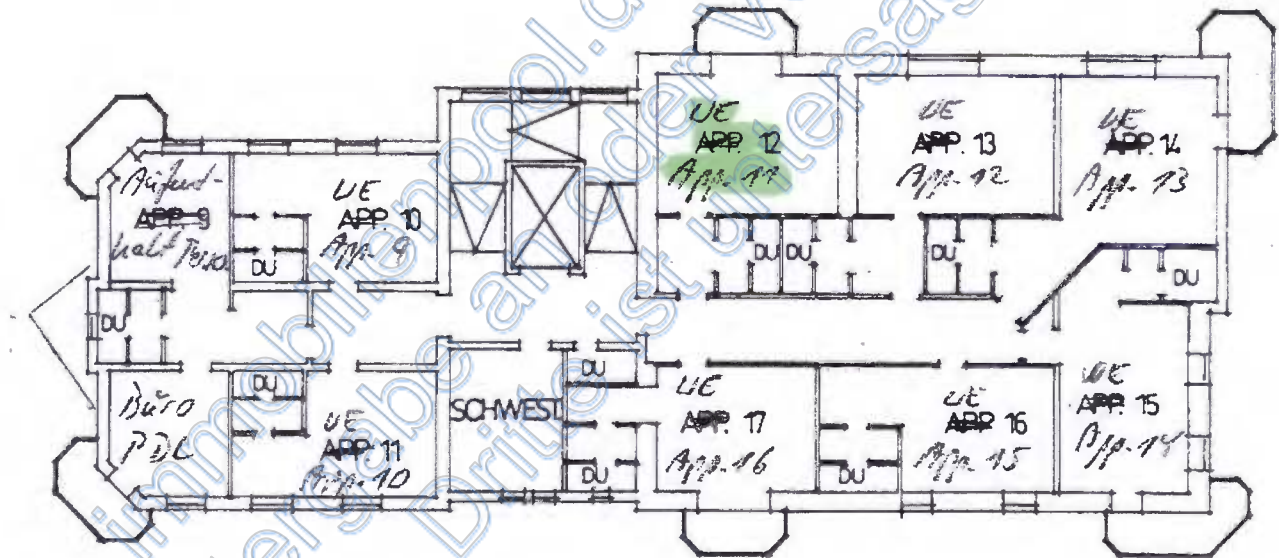
App. Nr. 12 (lt. TE)

Diele	4,87 m ²	lt. Aufmaß
Vorraum zum Duschbad	2,48 m ²	lt. Aufmaß
Duschbad	2,21 m ²	lt. Aufmaß
Wohn-/Schlafzimmer	25,11 m ²	lt. Aufmaß
Summe (ohne Balkon)	34,68 m²	

Balkon	1,11 m ²	lt. überschlägigem Aufmaß, Ansatz 25%
Summe (inkl. Balkon)	35,80 m²	

Die Balkonmaße konnten nur überschlägig ermittelt werden, da der Balkon nicht zugänglich war.

Abweichende interne Bezeichnungen der Einheiten (Quelle: Hausverwaltung)



Auszug aus dem Grundbuch, Bestandsverzeichnis und Abt. II

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

Auszug aus der Teilungserklärung (Seite 1 / 2)

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

Auszug aus der Teilungserklärung (Seite 2 / 2)

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

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Seite 1 / 3

BL1994/3550 - Vereinigungsbaulast

Baulast(en) zu GV0099/2009

Bauvorhaben

Bauort: 55566 Bad Sobernheim, Malteserstr. 16
Gemarkung: Sobernheim
Flurstück: 7-396/7

Baulast(en)

Aktenzeichen: BL1994/3350
Blattnummer: 3350 Seite: 1
Baulast-Art: Vereinigung
Baulast-Status: eingetragen
Datum der Eintragung: 28.10.1994
Datum der Löschung:
belastete(s) Flurstück(e): 7-396/7, 7-78/1, 7-78/2, 7-847/78, 7-2025/1, 7-2025/2

Eintragung:

Die jeweiligen Eigentümer der Flurstücke 396/7, 78/1, 78/2, 847/78, 2025/1 und 2025/2 in Flur 7 der Gemarkung Sobernheim verpflichten sich, die Grundstücke für die Dauer der Bebauung als eine Grundstückseinheit zusammenzufassen und zusammengefasst zu lassen.

Die Vereinigungsbaulast betrifft die gelb markierten Bereiche inkl. der Malteserstraße. Das Befahren der Malteserstraße ist im rot markierten Bereich südlich des Eingangs zur Seniorenresidenz nicht möglich, da sich hier eine überdachte Sitzgelegenheit für die Bewohner der Seniorenresidenz befindet. Der Verkehr wird entsprechend den roten Pfeilen über die belasteten Grundstücke geleitet.

Die Baulast begünstigt vorrangig die Eigentümer/Nutzer des Bewertungsgrundstücks 396/7 und 2025/1 durch Herstellung der Sitzgelegenheit und Entschärfung der Verkehrssituation unmittelbar vor dem Gebäude und trägt zu einer angenehmeren Atmosphäre bei. In Abt. II des Bewertungsgrundstücks ist keine dingliche Sicherung in Form einer Dienstbarkeit eingetragen, ebenso kein Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis.

Ein monetärer Wertvorteil kann nicht ermittelt werden. Rein aus bewertungstechnischer Sicht im Hinblick auf den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 12 ist die Baulast nicht werterheblich.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Seite 2 / 3
BL1985/2114 - Stellplatzsicherung

Aktenzeichen: BL1985/2114
Blattnummer: 2114 Seite. 1
Baulast-Art: Stellplatzsicherung
Baulast-Status: eingetragen
Datum der Eintragung: 28.01.1985
Datum der Löschung:
belastete(s) Flurstück(e): 7-78/1, 7-78/2, 7-847/78
begünstigte(s) Flurstück(e): 7-396/7

Eintragung:

Der jeweilige Eigentümer der Flurstücke 78/1, 78/2, 847/78 in Flur 7 der Gemarkung Sobernheim ist verpflichtet, auf diesen Flurstücken 10 Pkw-Stellplätze, so wie im beigefügten Lageplan in grün gekennzeichnet, zugunsten des gegenüberliegenden Flurstückes 396/7 (DSK-Seniorenheim) für die Dauer der Bebauung zur Verfügung zu stellen.

Diese Baulast wird gemäß § 71 Abs. 5 Satz 2 LBauO für Rheinland-Pfalz 1974 begründet.

Die belasteten Flächen (gelb markiert) müssen dem Bewertungsgrundstück (orange markiert, begünstigtes Grundstück) zehn PKW-Stellplätze für die Dauer der Bebauung zur Verfügung stellen.

Ein Herrschvermerk ist im Grundbuch des begünstigten Grundstücks nicht eingetragen. Ob eine entsprechende Dienstbarkeit in den Grundbüchern der belasteten Grundstücke eingetragen ist, konnte nicht ermittelt werden. Entsprechend ist nicht klar, ob ein dinglicher Anspruch auf Nutzung der Stellplätze besteht. Die Stellplätze sind zudem keiner Einheit zugeordnet.

Ein monetärer Wertvorteil kann nicht ermittelt werden. Rein aus bewertungstechnischer Sicht im Hinblick auf den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 12 ist die Baulast nicht werterheblich.

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis Seite 3 / 3
BL1983/1819 und 1983/1805 - Abstandsflächen

Aktenzeichen: BL1983/1819
Blattnummer: 1819 Seite: 1
Baulast-Art: Abstandsfläche
Baulast-Status: eingetragen
Datum der Eintragung: 18.08.1986
Datum der Löschung:
belastete(s) Flurstück(e): 7-396/9
begünstigte(s) Flurstück(e): 7-396/7

Eintragung:
Der jeweilige Eigentümer des Flurstücks 396/9 in Flur 7 der Gemarkung

Mi 29.01.2025

Seite: 1/2

Baulast(en) zu GV0099/2009

Sobernheim gestattet, dass von seinem Flurstück eine Teilfläche, die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist, dem Nachbarflurstück 396/7 bei der Bemessung des Bauwuchs nach § 17 (1+3) LBauO zugerechnet wird; er ist verpflichtet, mit seinen Gebäuden von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

Aktenzeichen: BL1983/1805
Blattnummer: 1805 Seite: 1
Baulast-Art: Abstandsfläche
Baulast-Status: eingetragen
Datum der Eintragung: 18.04.1983
Datum der Löschung:
belastete(s) Flurstück(e): 7-396/9
begünstigte(s) Flurstück(e): 7-396/7

Eintragung:
Der jeweilige Eigentümer des Flurstückes 396/9 in Flur 7 der Gemarkung Sobernheim gestattet, dass eine Teilfläche, die im beiliegenden Lageplan grün schraffiert ist, dem nördlich angrenzenden Flurstücksteil mit aufstehendem Gebäude bei der Bemessung des Bauwuchs zugerechnet wird; er ist verpflichtet, von dieser Teilfläche die vorgeschriebenen Abstände einzuhalten.

Die Abstandsflächenbaulasten ermöglichen die Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks ohne Einhaltung eines Grenzabstandes. Gem. Grafik waren zum Zeitpunkt der Eintragung die Bebauung oder zumindest deren Planung abweichend von der aktuellen Situation, der Grundstückszuschnitt war ebenfalls abweichend zur aktuellen Situation.

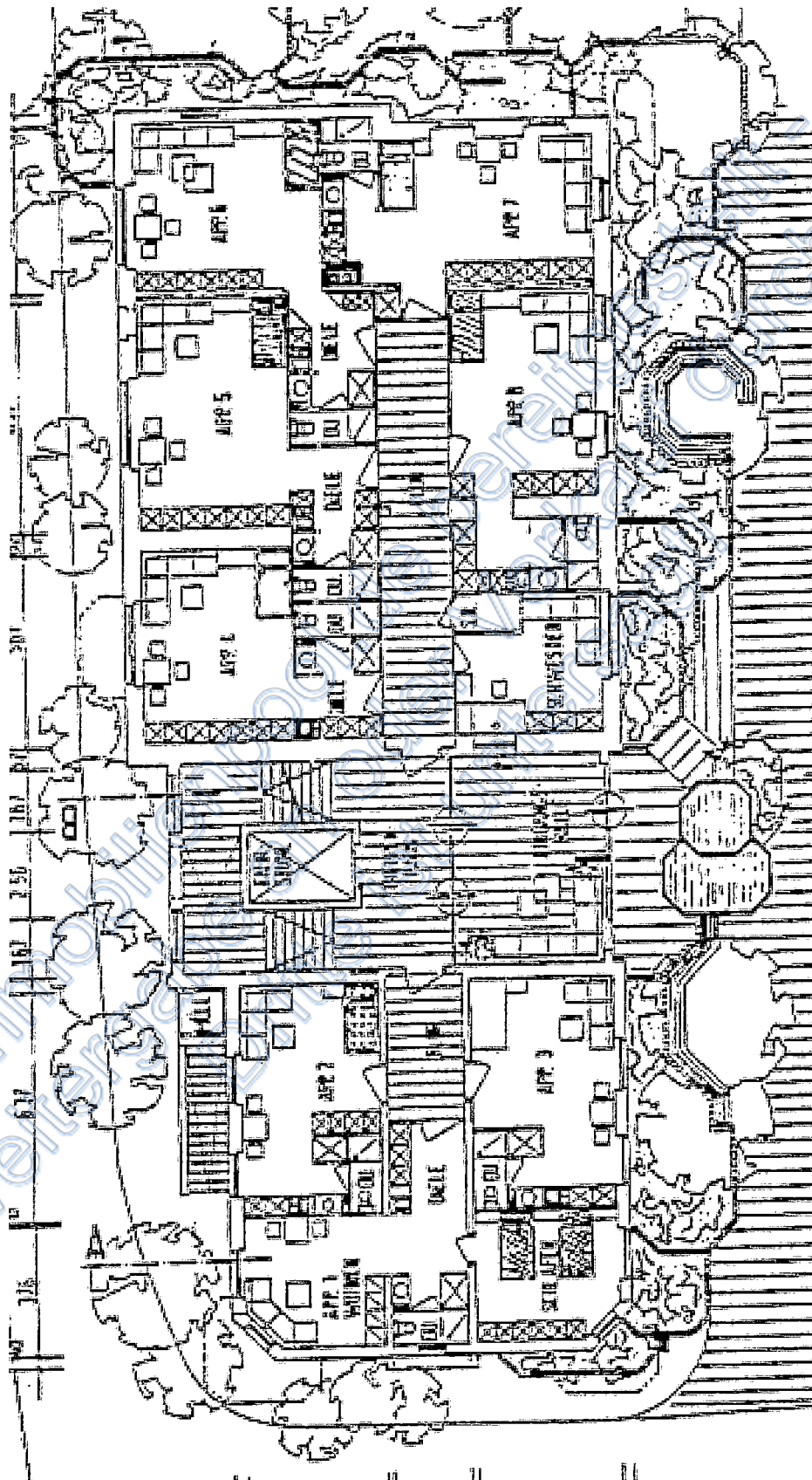
Die Abstandsflächenbaulast war zum Zeitpunkt der Baugenehmigung wahrscheinlich die Voraussetzung zur Realisierung des Bauvorhabens.

Neben der Ausnutzung des Grundstücks in der aktuellen Form kann kein Wertvorteil abgeleitet werden. Das Bauvorhaben ist baulich mit der weiteren Bebauung im Umfeld nicht vergleichbar. Die Realisierung des Bauvorhabens war von großem öffentlichen Interesse.

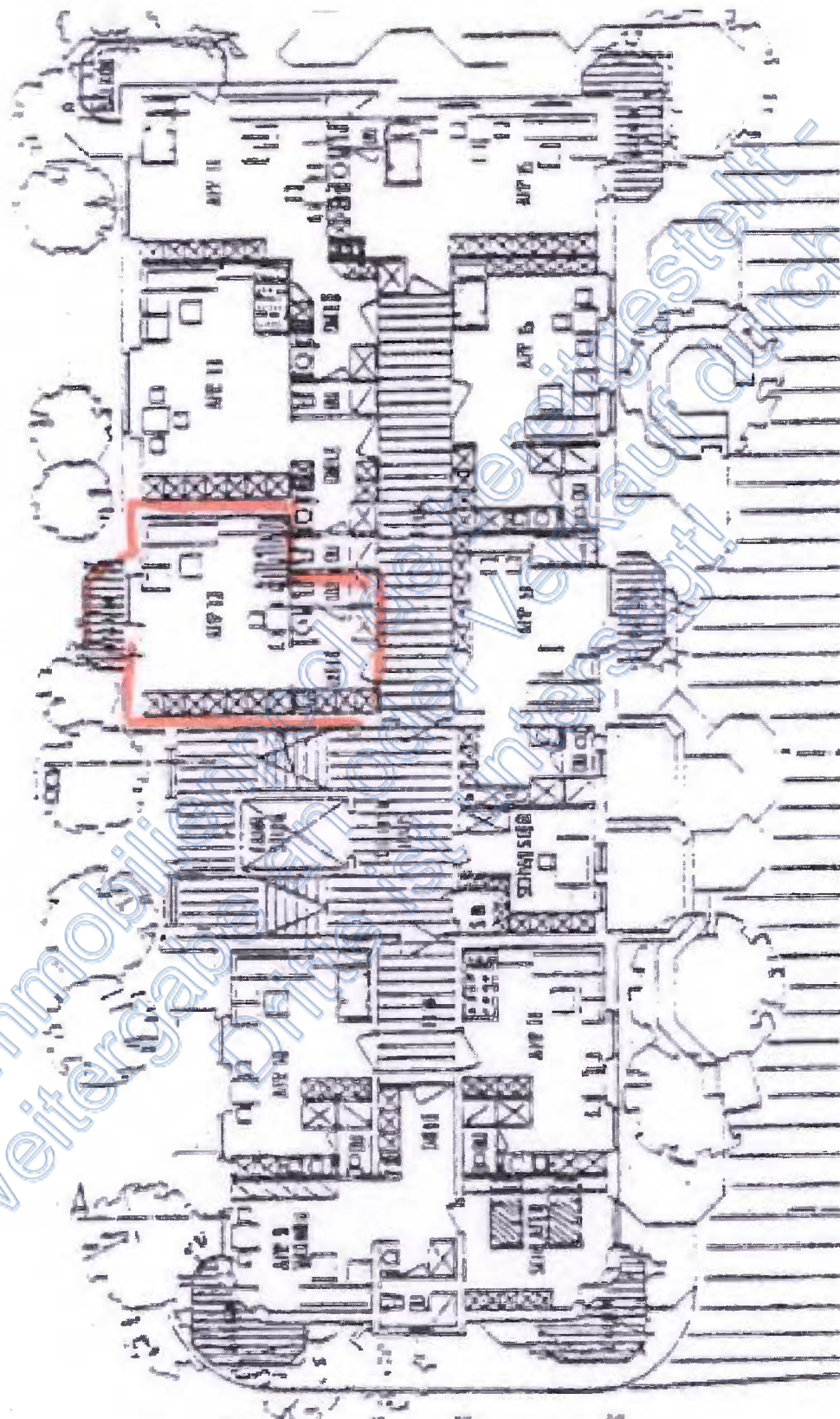
Ob eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch des belasteten Grundstücks eingetragen ist, konnte nicht ermittelt werden. Entsprechend ist nicht klar, ob ein dinglicher Anspruch auf Nutzung der Stellplätze besteht. Ein Herrschvermerk ist im Grundbuch des Bewertungsgrundstücks nicht eingetragen.

Ein monetärer Wertvorteil kann nicht ermittelt werden. Rein aus bewertungstechnischer Sicht im Hinblick auf den Verkehrswert des Wohnungseigentums Nr. 12 ist die Baulast nicht werterheblich.

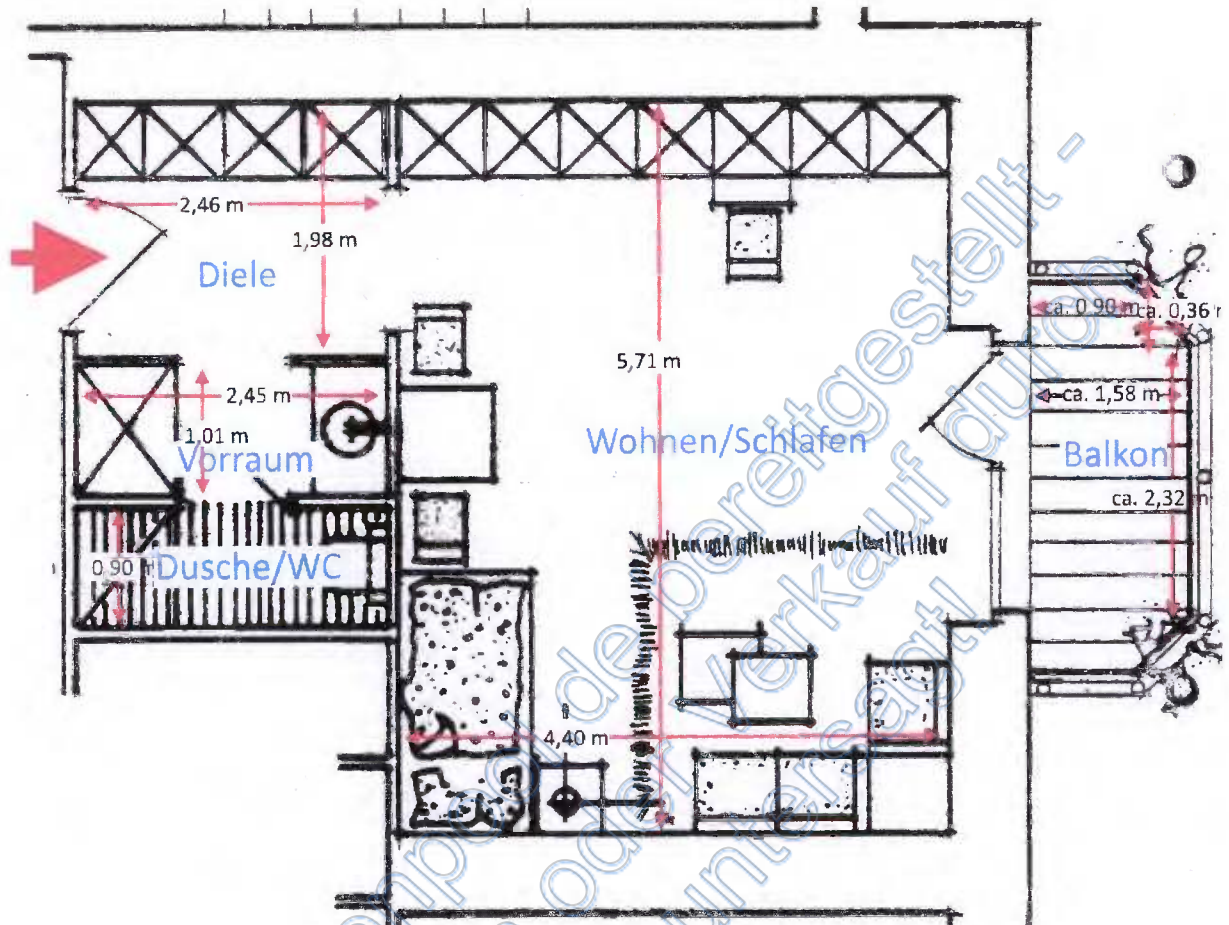
Grundriss Erdgeschoss als Positionsplan – kein Maßstab
Quelle: Planungsvorschlag/Treuhandangebot Urk. Nr. 1704



Grundriss 1. Obergeschoss als Positionsplan – kein Maßstab
Quelle: Planungsvorschlag/Treuhandangebot Urk. Nr. 1704

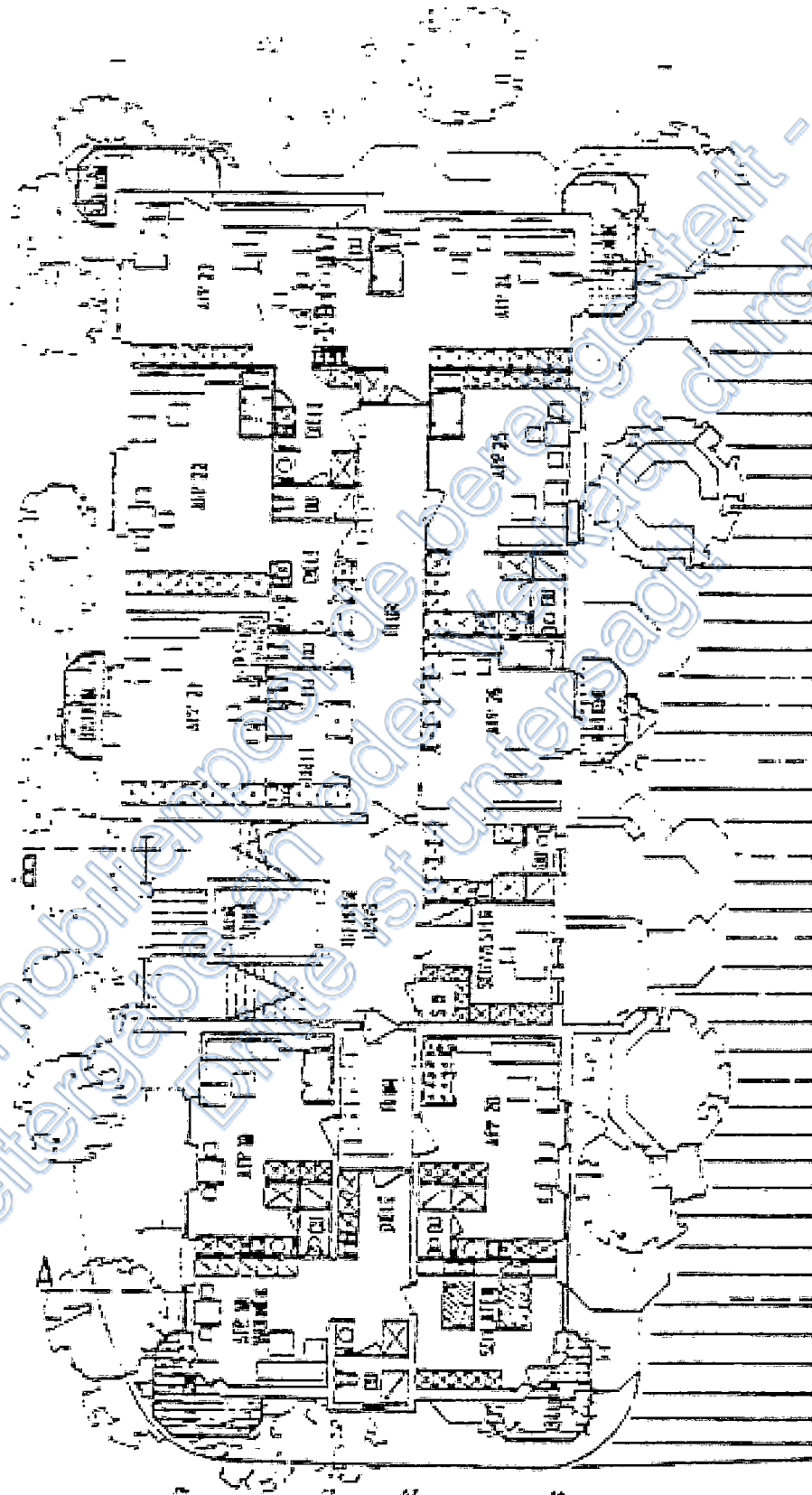


Grundriss Appartement Nr. 12 im 1. Obergeschoss inkl. Aufmaß – kein Maßstab



Von immobilien.de bereitgestellt -
Weitergabe an andere ist untersagt
Dritte ist untersagt

Grundriss 2. Obergeschoss als Positionsplan – kein Maßstab
Quelle: Planungsvorschlag/Treuhandangebot Urk. Nr. 1704



Grundriss Dachgeschoss als Positionsplan – kein Maßstab
Quelle: Planungsvorschlag/Treuhandangebot Urk. Nr. 1704

