

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!**

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

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

24. Juli 2025
Aktenzeichen: 2025-04-1081

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 Baugesetzbuch für das Wohnungseigentum Nr. 39 auf dem Grundstück in 55543 Bad Kreuznach, Eberhard-Anheuser-Straße 10, 12.



DEISEN IMMOBILIENBEWERTUNG

Martinstraße 13
55116 Mainz
T +49 5731 2404050
F +49 5731 2404059
info@deisen.com
deisen.com

INHABER

Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen
Gerichtszand Mainz
USt-IdNr. DE269156335

BANKVERBINDUNG

Deutsche Bank AG
IBAN: DE81 5007 0002 0010 0000 0001
BIC: DEUT33HAN

Zwangsversteigerungsverfahren

Aktenzeichen des Gerichts: 36 K 1/25

Wertermittlungsstichtag: 30. Juni 2025

Qualitätsstichtag: 30. Juni 2025

Tag der Ortsbesichtigung: 30. Juni 2025

Ausfertigung PDF

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inklusive 7 Anlagen mit insgesamt 12 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen und als PDF-Dokument erstellt.



Wir der VdZ (Vereinigtes Deutsches Institut für Immobilienbewertung) sind ein Zusammenschluss von Sachverständigen und Gutachtern für Immobilien.



Part of the Royal Institution of Chartered Surveyors

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.2	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.3	Voraussetzungen der Bewertung	5
1.4	Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	6
1.5	Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung	7
2	Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme	8
2.1	Lage	8
2.2	Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.	9
2.3	Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung	11
2.4	WEG-spezifische Regelungen	14
2.5	Baubeschreibung	15
3	Wertermittlung	17
3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	17
3.2	Vergleichswertermittlung	18
3.3	Bodenwertermittlung	24
3.4	Ertragswertermittlung	25
4	(unbelasteter) Verkehrswert	30
5	Bewertung der Rechte in Abteilung II	31
5.1	Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 2	31
5.2	Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 3	31
6	Anlagenverzeichnis	32

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	<p>Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Bad Kreuznach vom 8. April 2025 in Verbindung mit dem Auftragsschreiben vom 9. April 2025 soll durch schriftliches Sachverständigengutachten der Wert des in Abschnitt 1.2 genannten Grundbesitzes ermittelt werden.</p> <p>Außerdem soll der Wert einfluss, der im Grundbuch in Abt. II Nr. 2 und Nr. 3 eingetragenen Rechte gesondert bewertet werden.</p>
Wertermittlungsstichtag:	<p>30. Juni 2025 (Tag der Ortsbesichtigung)</p> <p>Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.</p>
Qualitätsstichtag:	<p>30. Juni 2025 (entspricht dem Wertermittlungsstichtag)</p> <p>Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Zustand des Bewertungsobjekts bezieht.</p>
Ortsbesichtigung:	<p><u>Tag der Ortsbesichtigung:</u> 30. Juni 2025</p> <p><u>Dauer der Ortsbesichtigung:</u> Der Ortstermin hat um circa 10:00 Uhr begonnen und wurde um circa 10:30 Uhr beendet.</p>
Umfang der Besichtigung etc.:	<p>Es wurde eine Außenbesichtigung der Wohnungseigentumsanlage durchgeführt. Eine Innenbesichtigung des zu bewertenden Wohnungseigentums wurde nicht ermöglicht. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.</p> <p>Die diesbezüglichen Unsicherheiten werden im Rahmen der Wertermittlung als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (Sicherheitsabschlag) berücksichtigt.</p>
Teilnehmende am Ortstermin:	siehe gesondertes Anschreiben
Verantwortlicher Sachverständiger:	<p>Dipl.-Ing. (FH) Dirk Deisen FRICS</p> <ul style="list-style-type: none">• Von der IHK für Rheinhesen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken• Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors• RICS Registered Valuer• BAFIN-Registriert

Mitwirkung bei der Gutachtenerstellung:

Sina Gerster, Bachelor of Arts (B.A.)

- Zertifizierte Sachverständige für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert (S)

Durch die mitarbeitende Sachverständige wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

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

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

1.2 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Wohnungseigentum

Objektadresse:

55543 Bad Kreuznach, Eberhard-Anheuser-Straße 12

Grundbuch-/Katasterangaben:

Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 23439

lfd.-Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe [m ²]
1	Bad Kreuznach	51	23/83	4.812

Gegenstand der Bewertung:

446/20.000 Miteigentumsanteil an dem oben genannten Grundstück in 55543 Bad Kreuznach, Eberhard-Anheuser-Straße 10, 12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 39 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ-Stellplatz, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 28 und dem Carport, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 54.

Zubehör:

Zubehör im Sinne von § 97 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ist im Verkehrswert nicht enthalten.

1.3 Voraussetzungen der Bewertung

Alle Feststellungen des Sachverständigen über die Beschaffenheit und tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag basieren ausschließlich auf einer Ortsbesichtigung (rein visuelle Aufnahme) sowie auf den herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen. Diese wurden nur hinsichtlich ihrer Plausibilität überprüft und im Übrigen ungeprüft als Tatsachen in diesem Gutachten berücksichtigt.

Wenn die Ortsbesichtigung sowie die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen keine eindeutige Grundlage für eine Wertermittlung liefern oder unplausibel sind, werden plausible Annahmen getroffen oder eigene Ermittlungen durchgeführt.

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 oder Baustoffe basieren auf Informationen aus den herangezogenen Unterlagen, erhaltenen Auskünften während des Ortstermins oder auf Annahmen basierend auf der üblichen Ausführung im Baujahr. Beschädigende oder zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile, Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Falls keine anderen Erkenntnisse vorliegen, wird in diesem Gutachten die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanz- oder Bauschadensgutachten dar. Es wurde keine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden durchgeführt. Baumängel und Bauschäden wurden lediglich soweit (und ohne Anspruch auf Vollständigkeit) aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei und offensichtlich erkennbar waren.

Es wird vorausgesetzt, ohne spezifische Prüfung, dass keine Baustoffe, Bauteile oder Eigenschaften des Grundstücks und der baulichen Anlagen vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von nutzenden Personen beeinträchtigen oder gefährden könnten.

Es wurden keine Untersuchungen zur Standsicherheit, zum Brandschutz, zum Schallschutz, zum Wärmeschutz, zum Befall durch pflanzliche oder tierische Schädlinge oder zur Kontamination durch schädliche oder schadstoffbelastete Baustoffe durchgeführt.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass das Bewertungsobjekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

Sich aus der Nutzung ergebende Einrichtungen und Inventar können vorhanden sein, werden jedoch nicht in dieser Wertermittlung berücksichtigt. Etwaige Kosten für Rück- oder Umbauten im Falle einer Nachfolgenutzung sind ebenfalls nicht Teil dieser Marktwertbewertung.

1.4 Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen

Im Rahmen dieser Gutachtenerstellung wurden im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen berücksichtigt:

- Flurkartenauszug mit Datum vom 12. Mai 2025
- unbeglaubigter Grundbuchauszug mit Datum vom 14. Januar 2025
- Verweiskunde und vorläufige Teilungserklärung (UR-Nr. 2584 B/2013 des Notars) mit Datum vom 11. September 2013
- 1. Ergänzung zur Verweiskunde (UR-Nr. 2794 B/2013 des Notars mit Datum vom 1. Oktober 2013
- 2. Ergänzung zur Verweiskunde (UR-Nr. 4185 K/2013 des Notars) mit Datum vom 20. Dezember 2013
- 3. Ergänzung zur Verweiskunde (UR-Nr. 656 K/2014 des Notars mit Datum vom 5. März 2014
- 4. Ergänzung zur Verweiskunde (UR-Nr. 880 K/2014 des Notars K mit Datum vom 26. März 2014
- Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 2583 B/2013 des Notars) mit Datum vom 11. September 2013
- Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 4020 K/2013 des Notars) mit Datum vom 11. Dezember 2013
- Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 4019 K/2013 des Notars) mit Datum vom 11. Dezember 2013
- Eintragungsbewilligung (UR-Nr. 1459/2002 des Notars) mit Datum vom 28. August 2002
- Schriftliche Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 30. Juni 2025
- Telefonische Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Nord aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 8. Juli 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach aus dem Altlastenkataster mit Datum vom 12. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach aus dem Baulastenverzeichnis mit Datum vom 15. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft der Kreisverwaltung Bad Kreuznach zum Denkmalschutzrechtlichen Zustand mit Datum vom 19. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach zum Bauplanungsrecht mit Datum vom 8. Mai 2025
- Schriftliche Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach zum Erschließungs- und abgabenrechtlichen Zustand mit Datum vom 8. Mai 2025
- Kundenbaubeschreibung mit Datum vom 26. September 2013
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Berechnung der Wohnfläche durch den unterzeichnenden Sachverständigen
- Auszug aus der Umgebungskarte
- Auszug aus der Straßenkarte
- Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte
- Online-Recherchen zu öffentlich zugänglichen Informationen (zum Beispiel zu Wirtschaftsdaten, zur Lage)
- Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinhessen-Nahe mit Datum vom 16. Juli 2025
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Mietspiegelrechner 2023 für das Gebiet der Stadt Bad Kreuznach
- Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten (Auswertung von Vergleichsmieten zum Stichtag: 1. April 2025; Auswertungszeitraum 24 Monate sowie zur regionalen Entwicklung des Immobilienmarktes der letzten 10 Jahre)
- IVD-Preisspiegel 2024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz
- sonstige Marktberichte und Informationen zum relevanten Immobilienmarkt

Die herangezogenen Unterlagen, Erkundigungen und Informationen werden zum Bewertungsstichtag als gültig und korrekt angesehen.

1.5 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggebenden 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 Auftraggebende oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit von Vertretenden oder Helfenden des Auftragnehmers zur Erfüllung des Auftrags 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 von Erfüllungshelfenden, eines gesetzlich Vertretenden 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 beziehungsweise nach Art und Umfang auf den Inhalt der vom Auftragnehmer abgeschlossenen Haftpflichtversicherung mit einer Deckungssumme je Verstoß von EUR 5.000.000 beschränkt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (zum Beispiel Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild und ähnliches) 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.

2 Grundstücksbeschreibung / Bestandsaufnahme

2.1 Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Bad Kreuznach (circa 54.000 Einwohner)

wirtschaftliche / demografische
Rahmendaten:

Die Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre für die Stadt beträgt + 4,0 %. Die Stadt ist dem Demographietyp 6 (Städte/Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen) zugeordnet.

Die Arbeitslosenquote im Landkreis beträgt im Mai 2025 6,6 % (Rheinland-Pfalz 5,4 %, Deutschland 6,2 %).

Die Kaufkraftkennziffer im Landkreis liegt 2024 bei 96,0 und damit unter dem Bundesdurchschnitt von 100.

Die Marktsituation am Wertermittlungsstichtag ist dadurch geprägt, dass am relevanten Teilmarkt der Nachfrage ein entsprechendes Angebot gegenübersteht (ausgeglichener Markt).

überörtliche Anbindung / Entfernungen:
(vergleiche Anlage 1)

nächstgelegene größere Städte:
Frankfurt am Main (circa 85 km entfernt);
Wiesbaden (circa 50 km entfernt);
Alzey (circa 35 km entfernt);
Bingen am Rhein (circa 25 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (circa 45 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 48 (circa 1,5 km entfernt);
B 428 (circa 3 km entfernt);
B 41 (circa 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 61 (circa 11 km entfernt)

Bahnhof:
Bingen (Rhein) Hauptbahnhof (circa 23 km entfernt)

Flughafen:
Flughafen Frankfurt am Main (circa 70 km entfernt)

innerörtliche Lage:
(vergleiche Anlage 2)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in zentraler Lage in Bad Kreuznach. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 800 m. Der Kurpark ist in rund 2,5 Kilometern erreichbar.

Versorgungslage/soziale Infrastruktur:
(vergleiche Anlage 2)

Nahversorgungseinrichtungen, Kindergärten, Schulen sowie Sport- und Freizeiteinrichtungen sind vorhanden und fußläufig bzw. in kurzer Fahrtfernung gut erreichbar.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV):
(vergleiche Anlage 2)

Bahnhof Bad Kreuznach (circa 1 km entfernt);
Bushaltestelle (circa 180 m entfernt)

Art der Bebauung und Nutzungen in der
näheren Umgebung:

überwiegend wohnbauliche, teilweise gewerbliche Nutzungen;
offene und geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: Lärmimmissionen (zum Beispiel Straßenverkehr); sonstige (wesentliche) wertbeeinflussende Immissionen, die gegebenenfalls die vorhandene Nutzung beeinträchtigen könnten, wurden dem Sachverständigen im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht bekannt.

Lagebeurteilung: Auf Basis der beschriebenen Merkmale wird die Lage als eine mittlere Wohnlage eingestuft.

2.2 Grundstückszuschnitt, Erschließung, Bodenbeschaffenheit etc.

Gestalt und Form:
(vergleiche Anlage 3)

Straßenfronten:
circa 108 m (zur John-F.-Kennedy-Straße);
circa 80 m (zur Alzeyer Straße)

mittlere Tiefe:
circa 60 m

Bemerkung:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

Topografie: in etwa eben

Erschließung:
(vergleiche Anlage 3)

Die Erschließung des Bewertungsgrundstücks erfolgt über die Eberhard-Anheuser-Straße und die John-F.-Kennedy-Straße.

Darüber hinaus grenzt das Grundstück im Verlauf der südwestlichen Grundstücksgrenze an die Alzeyer Straße.

Straßenart:

Eberhard-Anheuser-Straße und John-F.-Kennedy-Straße:
Anliegerstraßen

Alzeyer Straße:
klassifizierte Straße (Landesstraße)

Straßenausbau:

Eberhard-Anheuser-Straße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen und aus Betonsteinpflaster;
Gehwege bereichsweise beiderseitig vorhanden

John-F.-Kennedy-Straße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege einseitig vorhanden

Alzeyer Straße:
voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Parkmöglichkeiten: Eingeschränkte Halte- und Parkmöglichkeiten im Objektbereich.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

(vermutlich) Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung;
(vermutlich) Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

bereichsweise einseitige Grenzbebauung der
Wohnungseigentumsanlage;
eingefriedet durch Mauer, Zaun und Hecken

Hinweis

Es ist nicht geprüft worden, ob die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen, Einfriedungen etc. innerhalb der katastermäßigen Grenzen errichtet wurden.

Baugrund, Grundwasser:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise beziehungsweise Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen (zum Beispiel hinsichtlich der Tragfähigkeit) wurden nicht angestellt.

Altlasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Flurstück 23/83 „im Bereich der Konversionsliegenschaft US-Rose Barracks Bad Kreuznach [...] liegt. Im Rahmen der Konversionsbearbeitung wurden im Bereich der Liegenschaft umfangreiche umweltgeologische Untersuchungen, Rückbau- und Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Für das befragte Grundstück bestehen nach Abschluss dieser Maßnahmen, unter Berücksichtigung einer Nutzung als eingeschränktes Gewerbegebiet¹, keine konkreten Hinweise auf das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen.“ Es ist jedoch, wie im gesamten Konversionsareal, mit anthropogenen Auffüllungen zu rechnen. Bei künftigen Erd- oder Rückbaumaßnahmen besteht daher ein Restrisiko, dass belastete Aushubmasse angetroffen werden, was zu erhöhten Entsorgungskosten führen kann. In diesem Zusammenhang wird eine fachgutachterliche Begleitung zukünftiger Erdarbeiten empfohlen.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wurde das Grundstück nicht weiter auf eventuell vorhandene oder potenzielle Gefährdungen durch Altlasten untersucht. Unter Berücksichtigung der abgeschlossenen Sanierungsmaßnahmen und mangels konkreter Hinweise wird angenommen, dass das Grundstück nicht von Altlasten betroffen ist. Sollten jedoch Gefährdungen durch Altlasten vorliegen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

Vor dem Hintergrund des bestehenden Restrisikos wird dringend empfohlen, zur Bestimmung der Bodenbeschaffenheit ein Bodengutachten einzuholen, insbesondere im Vorfeld geplanter Erdarbeiten.

¹ Nach telefonischer Auskunft mit Datum vom 8. Juli 2025 bestehen auch im Zusammenhang mit wohnbaulicher Nutzung keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorliegen schädlicher Bodenveränderungen, sodass eine Gefährdung ausgeschlossen werden kann.

2.3 Rechtliche Situation, tatsächliche Nutzung

Bauplanungsrecht:

Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjekts trifft der Bebauungsplan „Zwischen Alzeyer Straße und Dürerstraße (ehemalige Rose-Barracks) (Nr. 5/14)“ im Wesentlichen folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet;

GRZ = 0,60 (Grundflächenzahl);

GFZ = 1,60 (Geschossflächenzahl);

a = abweichende Bauweise (analog offener Bauweise aber ohne Längenbegrenzung bei Gebäuden);

überbaubare Grundstücksflächen (durch Baugrenzen)

Planungsrelevante Satzungen:

Über weitere städtebauliche Satzungen (zum Beispiel Sanierungs- oder Entwicklungssatzungen, Erhaltungs- und/oder Gestaltungssatzungen, Umlegungen etc.) ist nichts bekannt.

Bodenordnungsverfahren:

Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt nicht Gegenstand eines Bodenordnungsverfahrens ist.

Bauordnungsrecht:

Für diese Wertermittlung wird angenommen, dass die baulichen Anlagen gemäß den zum jeweiligen Baujahr geltenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften und entsprechend der erteilten Baugenehmigung errichtet wurden. Eine ausdrückliche Überprüfung der Übereinstimmung des realisierten Vorhabens mit den Vorgaben der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht durchgeführt. Daher wird in dieser Wertermittlung die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Lasten und Beschränkungen:
(Abteilung II des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen in Abteilung II folgende Eintragungen:

Laufende Nummer 1:

„Eine Sanierung wird durchgeführt. Eingetragen am 11.11.2002 und 12.08.2003 in Blatt 9151 (II/163, 173, 180, 181), über Blatt 21437 (II/7), 23263; hierher übertragen am 02.07.2014.“

Laufende Nummer 2:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser- und Stromleitungsrecht) für Stadtwerke GmbH Bad Kreuznach, Bad Kreuznach. Gemäß Bewilligung vom 28.08.2002 (UR-Nr. 1459/02, Notar) eingetragen am 11.11.2002 in Blatt 9151 (II/107-109), über Blatt 21437 (II/6), 23263 hierher übertragen am 02.07.2014.“

Laufende Nummer 3:

„Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Niederspannungs- und Kommunikationsleitungsrecht) für Stadtwerke GmbH, Bad Kreuznach. Gemäß Bewilligung vom 11.12.2013 (UR-Nr. 4019 K/2013, Notar) eingetragen am 02.07.2014.“

Hinweise

Die genannte Eintragung mit der laufenden Nummer 1 bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung verfahrensbedingt unberücksichtigt.

Die den Eintragungen mit der laufenden Nummer 2 und 3 zugrunde liegenden Bewilligungsurkunden wurden dem unterzeichnenden Sachverständigen durch das Amtsgericht Bad Kreuznach (Grundbuchamt) übermittelt – mit Ausnahme der Lagepläne zur Eintragung mit der laufenden Nummer 2.

Die Wertbeeinflussung durch die Ausübung der Rechte mit den laufenden Nummern 2 und 3 wird auftragsgemäß gesondert ermittelt (vergleiche hierzu Abschnitt 5).

Hypotheken, Grund- und
Rentenschulden:
(Abteilung III des Grundbuchs)

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Herrschervermerke:
(Bestandsverzeichnis des Grundbuchs)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug bestehen im Bestandsverzeichnis (als sogenannte Herrschervermerke) folgende Eintragungen:

Laufende Nummer 2/zu 1:

„Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht (Stellplätze 400-402)) an dem Grundstück Bad Kreuznach Blatt 23311 – 23360, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 3; hier vermerkt am 02.07.2014.“

Erläuterung:

Gemäß der Eintragungsbewilligung regelt die Grunddienstbarkeit, dass die Stellplätze 400 bis 402 zur Nutzung durch die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flur 51, Flurstück 23/83 bestimmt sind. In der Verweiskunde und vorläufigen Teilungserklärung ist vorgesehen, für diese Stellplätze Sondernutzungsrechte einzuräumen. Mit der 4. Ergänzung zur Verweiskunde werden diese Sondernutzungsrechte einzelnen (anderen) Wohnungseigentümern konkret zugeordnet. Insofern hat der oben genannte Herrschervermerk keinen Werteeinfluss und bleibt in der Wertermittlung unberücksichtigt.

Laufende Nummer 3/zu 1:

„Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht, Mitbenutzungsrecht) an dem Grundstück Bad Kreuznach Blatt 23311 – 23360, BestVerz. Nr. 1, dort eingetragen in Abt. II Nr. 6; hier vermerkt am 02.07.2014.“

Erläuterung:

Die Wertbeeinflussung durch die Ausübung des Rechts mit der laufenden Nummer 3/zu 1 wird als nicht zusätzlich wertbeeinflussend beurteilt und bleibt deshalb im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Hinweis

Die den Eintragungen zugrunde liegende Bewilligungsurkunde liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen vor.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (zum Beispiel begünstigende) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nicht bekannt. Es wurden keine zusätzlichen Nachforschungen oder Untersuchungen in Bezug auf dieses Thema durchgeführt. Mögliche Besonderheiten in diesem Zusammenhang sind gegebenenfalls zusätzlich zur vorliegenden Wertermittlung zu berücksichtigen.

Baulasten:

Auf Anfrage wurde von der zuständigen Behörde mitgeteilt, dass das Baulastenverzeichnis folgende Eintragungen enthält:

Baulastenblatt Nr. 863.2:

Laufende Nummer 1:

„Die jeweiligen Grundstückseigentümer verpflichten sich, dass oben näher bezeichnete Grundstück² für die Dauer der Bebauung mit den Grundstücken in Bad Kreuznach, Eberhard-Anheuser-Straße 6-8, 14-16 u.a. Flur 51, Flurstücke 23/84, 23/85, 23/86 + 23/87³ als Grundstückseinheit zusammengefasst zu halten.“

Hierbei handelt es sich um eine Vereinigungsbauast. Eine Vereinigungsbauast ist eine öffentlich-rechtliche Verpflichtung, die ein Grundstückseigentümer gegenüber der Bauaufsichtsbehörde eingeht, um mehrere Grundstücke so zu behandeln, als ob sie ein einziges Grundstück wären. Diese Bauast kann beispielsweise dazu dienen, baurechtliche Vorschriften zu erfüllen, die auf einem einzelnen Grundstück nicht eingehalten werden könnten.

Hinweis

Ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis bezüglich der oben genannten Eintragung liegt dem unterzeichnenden Sachverständigen vor.

Die vorhandene Bauast wird als nicht zusätzlich wertbeeinflussend beurteilt und bleibt deshalb im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Denkmalschutz:

Auf Anfrage teilte die zuständige Behörde mit: *„Die Objekte auf dem Grundstück Eberhard-Anheuser-Straße 10, 12 in Bad Kreuznach Flur 51 Flurstück 23/82 sind nicht im nachrichtlichen Verzeichnis der Kulturdenkmäler des Landkreises Bad Kreuznach (Denkmalliste) als Einzeldenkmal bzw. innerhalb einer Denkmalzone i.S.d. Denkmalschutzgesetzes (DSchG) von Rheinland-Pfalz aufgeführt. Das genannte Grundstück liegt auch nicht innerhalb eines Grabungsschutzgebietes. [...]“*

Hinweis

Gemäß der Kundenbaubeschreibung handelt es sich bei der Mauer im Bereich der Alzeyer Straße um eine „denkmalgeschützte Zaunanlage aus Naturstein. Diese soll in der bestehenden Art erhalten bleiben und wird deshalb nicht verändert. Die Käufer und späteren Eigentümer sind verpflichtet, diese dauerhaft zu erhalten.“

Die Wertbeeinflussung durch die denkmalgeschützte Zaunanlage wird als nicht wesentlich beurteilt, da angenommen wird, dass etwaige erhöhte Instandhaltungskosten über die Erhaltungsrücklage abgedeckt werden.

² Flur 51, Flurstück 23/83

³ Bei den Flurstücken 23/84, 23/86 und 23/87 handelt es sich um das heutige Flurstück 23/109.

beitragsrechtlicher Zustand:

Nach Auskunft der zuständigen Behörde liegt die Eberhard-Anheuser-Straße in einem ehemaligen Konversionsgebiet. „Die Herstellung der Erschließungsanlagen wurden in einem städtebaulichen Vertrag von der Stadt auf eine Erschließungsträgerin, die Bad Kreuznacher Entwicklungsgesellschaft mbH (BKEG) übertragen. Seitens der Stadt wurden keine Erschließungsbeiträge oder Kanalherstellungsbeiträge erhoben. Die Konversionsmaßnahmen einschließlich der Herstellung der Erschließungsanlagen sind mittlerweile abgeschlossen, [...].“

In der nachfolgenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine offenen Erschließungsbeiträge bestehen. Sollte sich herausstellen, dass entsprechende Beiträge noch zu entrichten sind, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste entsprechend angepasst werden.

Entwicklungszustand:

Das Bewertungsgrundstück ist dem Entwicklungszustand baureifes Land zuzuordnen (vergleiche § 3 Abs. 4 ImmoWertV).

Nutzung und Vermietungssituation:

Basierend auf den vorliegenden Erkenntnissen ist das Bewertungsobjekt vermietet. Es liegen keine Mietvertragsunterlagen oder Informationen vor, beziehungsweise konnten diese nicht recherchiert werden.

In der Wertermittlung wird davon ausgegangen beziehungsweise unterstellt, dass das Bewertungsobjekt zu marktüblichen Konditionen vermietet ist. Sollten sich von den hier getroffenen Annahmen signifikante oder wertrelevante Abweichungen ergeben, wäre die vorliegende Wertermittlung gegebenenfalls zu überarbeiten.

2.4 WEG-spezifische Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Bestimmte Teile des gemeinschaftlichen Eigentums können durch besondere Gebrauchsregelungen einem Wohnungseigentümer zur alleinigen Benutzung überlassen werden.

Im vorliegenden Bewertungsfall sind hinsichtlich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums folgende Sondernutzungsrechte vorhanden beziehungsweise bekannt:

- KFZ-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. "28" bezeichnet
- Carport, im Aufteilungsplan mit Nr. "54" bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

nicht bekannt

Wesentliche Abweichungen:

Es sind keine offensichtlichen wesentlichen Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt erkennbar.

Erhaltungsrücklage:

Die Höhe der Erhaltungsrücklage ist nicht bekannt. Im vorliegenden Fall wird deshalb unterstellt, dass eine angemessene Erhaltungsrücklage vorhanden ist. Sollte dies nicht zutreffen, könnte der ermittelte Verkehrswert in diesem Zusammenhang nicht aufrechterhalten werden und müsste gegebenenfalls angepasst werden.

Höhe des Wohngeldes: nicht bekannt
Sonderumlagen: nicht bekannt

2.5 Baubeschreibung

Das Grundstück ist mit einer Wohnungseigentumsanlage bebaut, welche nach dem Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (WEG) in 46 Wohnungseigentume aufgeteilt ist. Auf dem Grundstück befinden sich 47 PKW-Stellplätze sowie 21 Carports. Die Wohnanlage umfasst zwei Gebäudeteile mit den Hausnummern 10 und 12. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf das zu bewertende Wohnungseigentum Nr. 39 in dem Gebäudeteil mit der Hausnummer 12.

Gebäudeart: Mehrfamilienhaus;
unterkellert;
dreigeschossig;
ausgebautes Dachgeschoss

Baujahr: circa 1930er Jahre (gemäß Angaben in der Kundenbaubeschreibung)

Modernisierungen: Basierend auf den vorliegenden Unterlagen (Kundenbaubeschreibung) und den Erhebungen während des Ortstermins wurden im Wesentlichen (ohne Anspruch auf Vollständigkeit) zwischen 2013 bis 2015 Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen (zum Beispiel Dach, Fenster, Leitungssysteme, Heizungsanlage, Wärmedämmung der Außenwände, Bäder) durchgeführt.

Energieeffizienz: Ein aktuell gültiger Energieausweis liegt nicht vor. Energetische Untersuchungen wurden durch den Sachverständigen nicht durchgeführt.

Barrierefreiheit: (vermutlich) üblich, das heißt nicht barrierefrei

Außenansicht/Fassade: Putz mit Anstrich

Lage des Sondereigentums: Das zu bewertende Sondereigentum befindet sich im 2. Obergeschoss sowie im Kellergeschoss (Kellerraum).

Raumaufteilung der Wohnung: (vergleiche Anlage 6) Flur, Bad, Waschküche, Schlafen/Ankleide, Wohnen/Kochen, Balkon

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Wohnfläche: (vergleiche Anlage 7) Die Wohnfläche beträgt rund 75 m².
Die Berechnung der Wohnfläche wurde mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit auf der Grundlage der vorliegenden Bauzeichnungen durchgeführt. Sie orientiert sich an den Vorschriften der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
Die Grundfläche des Außenwohnbereichs wurde dabei zu einem Viertel (Regelanrechnung gemäß Wohnflächenverordnung (WoFIV)) auf die Wohnfläche angerechnet.

Hinweis

Die dieser Bewertung zugrundeliegenden Flächenangaben dienen ausschließlich als Grundlage der vorliegenden Wertermittlung und dürfen nicht durch Dritte ungeprüft für andere Zwecke übernommen werden.

Gebäudekonstruktion:

- Konstruktionsart: Massivbau
- Umfassungswände: Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem (Vollwärmeschutz)
- Dach: Holzkonstruktion als Walmdach mit Eindeckung aus Falzziegeln, Dachflächen gedämmt, Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
- Innenwände: Mauerwerk
- Geschossdecken: Massiv-Hohlkörper-Decken, Stahlbeton- und Stahlbetonhalbfertigdecken
- Geschosstreppen: Stahlbeton mit Natursteinbelag
- besondere Bauteile: Balkone, Dachgauben

Ausstattungsmerkmale:

Da eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, kann keine gesicherte Aussage über Raumausstattungen und den Ausstattungszustand getroffen werden. Basierend auf der Inaugenscheinnahme von außen wird ein insgesamt mittlerer Ausstattungs- bzw. Ausbauzustand angenommen. Etwaige Unsicherheiten in diesem Zusammenhang werden in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt, in der Regel durch einen Sicherheitsabschlag.

Nebengebäude:

Carports, Baujahr circa 2015, Stahlkonstruktion, Flachdächer mit Eindeckung aus Trapezblech

bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:

(vermutlich) Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, befestigte Stellplatzflächen, Rasenflächen, Standplatz für Mülltonnen, Bäume, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

Die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungszustau:

Offensichtlich waren keine wesentlichen Bauschäden/Baumängel erkennbar. Der bauliche Zustand des gemeinschaftlichen Eigentums wird als normal beurteilt.

Allgemeinbeurteilung:

Gebäudestandard (Bauqualität, Ausstattung und technische Merkmale):
mittlerer Standard (soweit erkennbar)

Unterhaltungszustand:
guter Zustand (soweit erkennbar)

Modernisierungsgrad:
umfassend modernisiert

optischer Eindruck:
Die baulichen Anlagen machen optisch einen gepflegten Eindruck.

Verwertbarkeit:
Die Verwertbarkeit des Objekts am relevanten Teilmarkt wird als normal beurteilt.

3 Wertermittlung

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Die Wertermittlung wird nach den Grundsätzen der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 durchgeführt. Gemäß § 10 ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen (Grundsatz der Modellkonformität).

3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 6 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Absatz 1 Satz 2 ImmoWertV).

Vergleichswertverfahren

Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist, dass eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen oder ein geeigneter Vergleichsfaktor vorliegen. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise vorliegt.

Sachwertverfahren

Mit Hilfe des Sachwertverfahrens werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung bestimmt sind (insbesondere Ein- und Zweifamilienhäuser). Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Eigennutzungsobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, weil die für eine marktkonforme Sachwertwertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Sachwertfaktoren) für die hier zu bewertende Objektart nicht zur Verfügung stehen.

Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere dann zur Anwendung, wenn die Erzielung von Erträgen beziehungsweise Renditen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Dies trifft für die hier zu bewertende Objektart bedingt zu, da es auch als Ertragswertobjekt angesehen werden kann. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall auch möglich, weil die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten (insbesondere Liegenschaftszinssätze) für die hier zu bewertende Objektart zur Verfügung stehen. Zudem ist die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens grundsätzlich zur Ergebnisstützung hilfreich.

3.2 Vergleichswertermittlung

3.2.1 Verfahrensbeschreibung

Das Vergleichswertverfahren ist in den §§ 24, 25 und 26 ImmoWertV beschrieben. Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Absatz 1 herangezogen werden.

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Der vorläufige Vergleichswert wird ermittelt auf Grundlage einer statistischen Auswertung der Vergleichspreise. Der Vergleichswert ergibt sich aus dem (marktangepassten) vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Das beschriebene Modell gilt entsprechend auch für die Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum.

3.2.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleichskaufpreise

3.2.2.1 Vergleichskaufpreise

Die Vergleichskaufpreise stammen aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses. Bei der Abfrage aus der Kaufpreissammlung wurden folgende Selektionskriterien berücksichtigt:

Selektionskriterien	
Objektart:	Wohnungseigentum
Teilmarkt:	Weiterverkauf
Lage:	Bad Kreuznach / im Umkreis von etwa 800 m um die Wohnungseigentumsanlage in der sich das zu bewertende Wohnungseigentum befindet
Wohnfläche:	60 m ² bis 100 m ²
Vermietungssituationen:	vermietet/unvermietet

3.2.2.2 Anpassung der Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung können 10 geeignete Vergleichskaufpreise entnommen werden. Diese werden nachfolgend an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst.

Für den Fall, dass in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte Kaufpreisanteile für Stellplätze enthalten sind, werden die Vergleichskaufpreise um diese Stellplatzanteile bereinigt.

Tabelle 1: Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 1 bis 4

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Inventaranteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichskaufpreis [€]		280.000	220.000	215.000	209.000
Stellplatzanteil [€]		14.000	7.000	7.000	7.000
Anteil für Inventar [€]		0	0	0	4.000
ber. Vergleichskaufpreis [€]		266.000	213.000	208.000	198.000
Wohnfläche [m ²]	75	93	69	73	67
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.860	3.087	2.849	2.955
Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	30.06.2025	28.04.2023	13.06.2024	09.08.2024	07.09.2024
zeitliche Anpassung		0,91	0,97	0,97	0,97
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.603	2.994	2.764	2.866
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	75	93	69	73	67
Anpassungsfaktor		x 1,01	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Wohnlage	Eberhard- Anheuser-Str.	Eberhard- Anheuser-Str.	Eberhard- Anheuser-Str.	Eberhard- Anheuser-Str.	Eberhard- Anheuser-Str.
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		x 0,98	x 1,00	x 0,98	x 0,98
relativer Vergleichspreis [€/m ²]		2.576	2.994	2.709	2.809

Tabelle 2: Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 5 bis 8

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Inventaranteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichskaufpreis [€]		200.000	195.000	235.000	290.000
Stellplatzanteil [€]		6.000	8.000	10.000	14.000
Anteil für Inventar [€]		0	0	0	0
ber. Vergleichskaufpreis [€]		194.000	187.000	225.000	276.000
Wohnfläche [m²]	75	61	74	73	96
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.180	2.527	3.082	2.875
Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	30.06.2025	25.04.2023	24.04.2023	21.08.2023	15.03.2024
zeitliche Anpassung		0,91	0,91	0,94	0,97
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		2.894	2.300	2.897	2.789
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	75	61	74	73	96
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,02
Wohnlage	Eberhard- Anheuser-Str.	Carl-Schurz-Str.	Carl-Schurz-Str.	Carl-Schurz-Str.	Carl-Schurz-Str.
Anpassungsfaktor		x 0,95	x 0,95	x 0,95	x 0,95
Vermietung	vermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		x 0,98	x 1,00	x 0,98	x 0,98
relativer Vergleichspreis [€/m²]		2.694	2.185	2.697	2.648

Tabelle 3: Anpassung der Vergleichskaufpreise Nr. 9 bis 10

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatz-/Inventaranteil)					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungs- objekt	Vergleichskaufpreise			
		9	10		
Vergleichskaufpreis [€]		175.000	189.000		
Stellplatzanteil [€]		9.000	9.000		
Anteil für Inventar [€]		5.500	0		
ber. Vergleichskaufpreis [€]		160.500	180.000		
Wohnfläche [m ²]	75	63	67		
bereinigter relativer Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.548	2.687		
Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag					
Kaufdatum/Stichtag	30.06.2025	06.05.2024	20.09.2024		
zeitliche Anpassung		0,97	0,97		
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		2.472	2.606		
Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	75	63	67		
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00		
Wohnlage	Eberhard-Anheuser-Str.	Carl-Schurz-Str.	Carl-Schurz-Str.		
Anpassungsfaktor		x 0,95	x 0,95		
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet		
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00		
relativer Vergleichspreis [€/m ²]		2.348	2.476		

3.2.2.3 Vergleichswert

Aus der Summe aller Vergleichspreise wurde zunächst der Mittelwert gebildet. Auf diesen wird zwecks Ausschlusses von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 30\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach rund 1.830 €/m² bis 3.398 €/m². Kein Vergleichspreis unter- oder überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Ermittlung des Vergleichswerts	
Summe der relativen Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	26.136 €/m ²
Anzahl der Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	/ 10
Mittelwert der relativen Vergleichspreise	= 2.614 €/m ²
zusätzliche/ergänzende Anpassung	x 1,00
vorläufiger relativer Vergleichswert	= 2.614 €/m ²
Wohnfläche	x 75 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 196.050 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	± 0 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 196.050 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 23.000 €
Vergleichswert	= 173.050 €
	rd. 173.000 €

3.2.3 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

In den angegebenen Kaufpreisen sind teilweise Preis- beziehungsweise Wertanteile für den Miterwerb von Pkw-Stellplätzen oder Inventar enthalten. Daher ist zunächst eine Bereinigung der Vergleichskaufpreise um die enthaltenen Stellplatz-/Inventaranteile erforderlich. Die Bereinigung erfolgt auf der Grundlage von entsprechenden Angaben des Gutachterausschusses.

Stichtag

Indexreihen werden verwendet, um Veränderungen der allgemeinen Wertverhältnisse im Zeitverlauf zu berücksichtigen (vergleiche § 18 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Indexreihen abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Die zeitliche Anpassung zwischen dem Kaufvertragsdatum und dem Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 252 ff).

Wohnfläche

Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Wohnungsgröße gehören zu sonstigen den für die Wertermittlung erforderlichen Daten (vergleiche § 19 ImmoWertV).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht.

Deshalb erfolgt die Anpassung der Wohnungsgröße der Vergleichsobjekte an die Wohnungsgröße des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an diesbezüglich überregionale Untersuchungen (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 208 ff).

Lage

Die Umrechnung oder Anpassung von Richtwerten oder Vergleichskaufpreisen an Bewertungsobjekte mit abweichender Lage erfolgt durch sachverständige Schätzung. Es gibt keine allgemeinen Anpassungsfaktoren zur Qualifizierung und Quantifizierung von Lageunterschieden.

Grundsätzlich gilt: Wenn zwischen zwei gleichartig bebauten Grundstücken Lageunterschiede bestehen (zum Beispiel erkennbar an Unterschieden zwischen Bodenrichtwerten), sind auch Mietwertunterschiede anzunehmen. Der Richtwert oder relative Vergleichskaufpreis steht somit in einem funktionalen Zusammenhang zum relativen Mietwert.

Mietwertunterschiede sind ein geeigneter Vergleichsmaßstab, da sie sowohl den Bodenwert als auch den Gebäudewert berücksichtigen.

Deshalb erfolgt die Anpassung der Lage der Vergleichsobjekte an die Lage des Bewertungsobjekts unter Berücksichtigung beziehungsweise in Anlehnung an die geschätzten Mietwertunterschiede.

Vermietungssituation

In der Regel wird für unvermietetes Wohnungseigentum ein höherer Kaufpreis erzielt als für vermietetes Wohnungseigentum. Diese Vermietungsabschläge variieren je nach Lage und vorrangiger Nutzung des Wohnungseigentums (Eigen- oder Fremdnutzung, ländliche Region oder Ballungsgebiet).

Der zuständige Gutachterausschuss hat diesbezüglich keine eigenen beziehungsweise örtlichen Umrechnungskoeffizienten abgeleitet beziehungsweise veröffentlicht. Der zuständige Obere Gutachterausschuss des Landes Rheinland-Pfalz hat das Ergebnis seiner Untersuchungen veröffentlicht, wonach für vermietete Objekte, abhängig vom Marktsegment, durchschnittlich zwischen 2 % und 6 % geringere Preise gezahlt werden als für unvermietete (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 208). Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag in Höhe von 2 % für angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

Zusätzliche / Ergänzende Anpassung

Die Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen sind im Mittelwert der relativen Vergleichspreise ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche / ergänzende Anpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen (vergleiche § 8 Absatz 3 ImmoWertV). Diese können beispielsweise vorliegen bei besonderen Ertragsverhältnissen oder bei Baumängeln und Bauschäden. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

A. Wertbeeinflussung wegen nicht ermöglichter Innenbesichtigung (Sicherheitsabschlag)

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird ein Sicherheitsabschlag wegen der nicht ermöglichten Innenbesichtigung, und der damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken bezüglich der Größe, der Raumausstattung, des Ausbauzustands und gegebenenfalls vorhandener Baumängel und Bauschäden, angebracht. Dieser Abschlag wird mit 39.000 € (entspricht rund 20 % des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts) in Ansatz gebracht.

B. Wertbeeinflussung wegen des vorhandenen Sondernutzungsrechts (Außen-Stellplatz Nr. 28)

Der Vergleichsfaktor für einen Außenstellplatz innerhalb einer Wohnungs- und Teileigentumsanlage im Marktsegment 5 (hier liegt auch das zu bewertende Wohnungseigentum) wird vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss wie folgt angegeben (vergleiche Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025, Seite 221):

- 7.800 € (Anzahl der zugrundeliegenden Kauffälle = 30)

Für Außenstellplätze wird laut Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein durchschnittlicher Wert von circa 6.000 € bis 7.000 € angenommen.

Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Bewertungsfall, insbesondere unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag, ein Ansatz für den vorhandenen PKW-Außenstellplatz in Höhe von 7.000 € für sach- und marktgerecht erachtet.

C. Wertbeeinflussung wegen des vorhanden Sondernutzungsrechts (Carport Nr. 54)

Für Carports wird laut Auskunft aus der Kaufpreissammlung ein durchschnittlicher Wert von circa 8.000 € bis 9.000 € angenommen.

Auf dieser Grundlage wird im vorliegenden Bewertungsfall, insbesondere unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag, ein Ansatz für das vorhandene Carport in Höhe von 9.000 € für sach- und marktgerecht erachtet.

Zusammenstellung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung
Sicherheitsabschlag	- 39.000 €
Sondernutzungsrecht (Außen-Stellplatz Nr. 28)	7.000 €
Sondernutzungsrecht (Carport Nr. 54)	9.000 €
Summe	- 23.000 €

3.3 Bodenwertermittlung

3.3.1 Verfahrensbeschreibung

Der Bodenwert ist (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) in der Regel auf der Grundlage von Vergleichspreisen so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre (§ 40 Absatz 1 ImmoWertV). Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen Nutzung ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht (§ 40 Absatz 5 ImmoWertV).

Liegen geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 40 Absatz 2 ImmoWertV). Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen, der Lage und des Entwicklungszustandes gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Erschließungssituation sowie des beitragsrechtlichen Zustandes und der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§ 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 12 Absatz 2 und 3 ImmoWertV).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück beziehungsweise von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke beziehungsweise vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichspreis beziehungsweise dem Bodenrichtwert (§ 9 Absatz 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV).

3.3.2 Bodenwertermittlung des nutzungsentsprechenden Bodenwerts

Die Bodenwertermittlung erfolgt auf der Grundlage des Bodenrichtwerts der Bodenrichtwertzone (Zonen Nr. 0264), da dieser - nach Rücksprache mit dem örtlichen Gutachterausschuss - bezüglich der wertbeeinflussenden Merkmale als (hinreichend) zutreffend beurteilt wird. Dieser Bodenrichtwert beträgt (durchschnittlich) 300 €/m² zum Stichtag 01.01.2024 und ist mit folgenden Merkmalen beschrieben:

Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche	=	3.500 m ²

Auf der Grundlage der vom zuständigen Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Bodenpreisindexreihen wird, zur Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag, ein Zuschlag in Höhe von 7 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 1,07).

Das Bewertungsgrundstück wird hinsichtlich seiner wesentlichen Lagemerkmale als unterdurchschnittlich beurteilt. Insbesondere unter Berücksichtigung der Umwelteinflüsse ((Lärm)Immissionen durch Alzeyer Straße) des Bewertungsgrundstücks wird ein Abschlag in Höhe von 15 % für angemessen erachtet (Anpassungsfaktor 0,85).

Der Bodenwert ist gemäß § 40 Absatz 1 ImmoWertV ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im Hinblick auf eine mögliche Teilung des (fiktiv unbebauten) Bewertungsgrundstücks wird daher im vorliegenden Fall eine Anpassung aufgrund der abweichenden Grundstücksgröße als nicht erforderlich erachtet. Der Anpassungsfaktor beträgt 1,00.

Ansonsten entspricht das Bewertungsgrundstück hinreichend dem Bodenrichtwertgrundstück beziehungsweise den durchschnittlichen Grundstücksmerkmalen innerhalb der Bodenrichtzone. Weitere Anpassungen werden für nicht erforderlich erachtet.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der Bodenwert wie folgt:

Bodenrichtwert	=	300 €/m ²
Anpassung Stichtag	x	1,07
Anpassung Lage	x	0,85
Anpassung Grundstücksfläche	x	1,00
objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert	=	273 €/m ²
Fläche	x	4.812 m ²
Bodenwert	=	1.313.676 €
	rd.	1.314.000 €

3.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ermittelt.

(Gesamt-)Bodenwert	=	1.314.000 €
Miteigentumsanteil - Zähler	x	446
Miteigentumsanteil - Nenner	/	20.000
anteiliger Bodenwert	=	29.302 €
	rd.	29.300 €

3.4 Ertragswertermittlung

3.4.1 Verfahrensbeschreibung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 bis 34 ImmoWertV beschrieben. Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Die Summe aller Erträge wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den Ertragswert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen 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 (beziehungsweise 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 und sonstigen Anlagen darstellt. Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (beziehungsweise unzerstörbar). Dagegen ist die Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Im vereinfachten Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertrag zum Wertermittlungstichtag (Barwert des Reinertrags) und dem über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen abgezinsten Bodenwert. Der Kapitalisierung des jährlichen Reinertrags und der Abzinsung des Bodenwerts ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Dauer der Kapitalisierung oder Abzinsung entspricht dabei der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert entspricht gemäß § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Ertragswert.

Der Ertragswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts (vergleiche § 27 Absatz 4 ImmoWertV).

3.4.2 Ertragswertberechnung

jährlicher Rohertrag	=	8.100 €
Bewirtschaftungskosten	-	1.641 €
jährlicher Reinertrag	=	6.459 €
Kapitalisierungsfaktor	x	29,457
Barwert des Reinertrags	=	190.263 €
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	+	7.735 €
vorläufiger Ertragswert	=	197.998 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	±	0 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	197.998 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	23.000 €
Ertragswert	=	174.998 €
	rd.	175.000 €

3.4.3 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Rohertrag

Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge (vergleiche § 31 Absatz 2 ImmoWertV). Marktüblich erzielbare Erträge sind die nach den Marktverhältnissen am Wertermittlungsstichtag für die jeweilige Nutzung in vergleichbaren Fällen durchschnittlich erzielten Erträge. Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete wird aus den nachfolgend aufgeführten Quellen abgeleitet.

Gemäß dem herangezogenen Mietspiegelrechner für das Gebiet der Stadt Bad Kreuznach ergibt sich für Wohnungen in Abhängigkeit der Bauperiode „bis 1969 mit Sanierung“, der Wohnungsgröße „61 m² bis 80 m²“, der Ausstattung „gehoben“, der Anzahl der Wohnungen im Objekt „> 19“, der Lage der Wohnung im Objekt „2. OG“ sowie der Lage des Objekts „Wohngebiet“ eine Spanne von 6,42 €/m² bis 9,63 €/m².

Gemäß der herangezogenen Auswertung von Vergleichsmieten ergeben sich für Wohnungen in Abhängigkeit des Auswertungsgebiets "Postleitzahlen-Ebene" und der Größe „60 m² bis 90 m²“ folgende Spannenangaben:

Baujahresklasse	Spanne	
	von	bis
1919 bis 1939	6,32 €/m ²	8,76 €/m ²
1940 bis 1979	6,32 €/m ²	8,83 €/m ²
1980 bis 1995	6,56 €/m ²	9,38 €/m ²
1996 bis 2005	6,85 €/m ²	9,54 €/m ²

Gemäß dem herangezogenen IVD-Preisspiegel ergeben sich für Wohnungen in Bad Kreuznach (Wohnungen zur Miete - Bestand) folgende Angaben:

Wohnwert	durchschnittliche Miete
mittlerer Wohnwert	7,40 €/m ²
guter Wohnwert	8,20 €/m ²
sehr guter Wohnwert	9,70 €/m ²

In dem herangezogenen Landesgrundstücksmarktbericht sind für die hier zu bewertende Objektart Angaben zu marktüblichen Nettokaltmieten in Abhängigkeit der Wohnfläche und der Lage (beziehungsweise des Bodenwertniveaus) wie folgt veröffentlicht:

Wohnfläche	Bodenwertniveau	durchschnittliche Miete
50 m ²	Ø 375 €/m ²	8,50 €/m ²
100 m ²	Ø 375 €/m ²	8,75 €/m ²

Die marktüblich erzielbare Miete wird unter Berücksichtigung der mietwertbestimmenden Merkmale, auf der Grundlage der oben genannten Recherchen, zum Wertermittlungsstichtag mit monatlich rund 675 € (entsprechend rund 9,00 €/m²) geschätzt. Auf dieser Grundlage ergibt sich ein jährlicher Rohertrag in Höhe von (675 € x 12 =) 8.100 €.

Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen (vergleiche § 32 ImmoWertV). Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, das heißt nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Einzelkostenansätzen bestimmt.

Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil	Kostenanteil			Bezugsgröße [Stück, m ² , €]	Kostenanteil [€/Jahr]
	[% vom RoE]	[€/m ² WF]	[€/Stück]		
Verwaltungskosten					
Wohnen			429,00	1	429,00
Instandhaltungskosten					
Wohnen		14,00		75,00	1.050,00
Mietausfallwagnis					
Wohnen	2,00%			8.100,00	162,00
Summe					1.641,00
entspricht vom Jahresrohertrag					20,26%

Liegenschaftszinssatz

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (vergleiche § 21 Absatz 2 ImmoWertV). Sie werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt. Im Rahmen der Ertragswertermittlung ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zu verwenden (vergleiche § 33 ImmoWertV). Hierdurch wird sichergestellt, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der Auswertungen des zuständigen Oberen Gutachterausschusses bestimmt. Danach ergibt sich in Abhängigkeit der Objektart, der Objektgröße, der relativen Restnutzungsdauer und des Marktsegments ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,26 %.

Insbesondere die Vermietungssituation und die Marktsituation (Lage auf dem relevanten Immobilienmarkt) rechtfertigen für das Bewertungsobjekt den Ansatz eines objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 2,5 %.

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. Auf dieser Grundlage wird die Gesamtnutzungsdauer modellkonform für die hier zu bewertende Objektart mit 80 Jahren in Ansatz gebracht.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten sind beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen, die zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer führen können.

Das (gemäß Angaben der Kundenbaubeschreibung) in den 1930er Jahren errichtete Gebäude wurde circa im Jahr 2015 kernsaniert. Aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung wird zunächst das „fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsaniierung: 2015,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsaniierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsaniierung als „fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „fiktives Alter im Jahr der Kernsaniierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag beziehungsweise folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 20 % = 16 Jahre.

Das „fiktive Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsaniierung beträgt somit:

Jahr der Kernsaniierung 2015 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1999.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („fiktiven neuen“) Gebäudealter (2025 – 1999 = 26 Jahre) ergibt sich eine (fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 26 Jahre =) 54 Jahren

Kapitalisierungsfaktor

Der Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im vorliegenden Fall mit 29,457.

Abgezinsten Bodenwert

Es wird der gesondert im Vergleichsverfahren ermittelte Bodenwert der Teilfläche, die den Erträgen zugeordnet wird, mit dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz über die Restnutzungsdauer abgezinst (diskontiert). Der Barwertfaktor für die Abzinsung (Abzinsungsfaktor) ergibt sich gemäß § 34 ImmoWertV in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer und dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz im vorliegenden Fall mit 0,264.

Auf dieser Grundlage ergibt sich der abgezinste (anteilige) Bodenwert wie folgt:

anteiliger Bodenwert	=	29.300 €
Abzinsungsfaktor	x	0,264
abgezinster (anteiliger) Bodenwert	=	7.735 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts ausreichend berücksichtigt. Eine zusätzliche Marktanpassung ist an dieser Stelle daher nicht erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vergleiche Erläuterungen in der Vergleichswertermittlung.

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

4 (unbelasteter) Verkehrswert

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln (vergleiche § 6 Absatz 4 ImmoWertV). Die Kaufpreise von Wohnungseigentum werden auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren.

Die zur marktkonformen Wertermittlung erforderlichen Daten standen für das Vergleichswertverfahren in sehr guter Qualität (hinreichende Anzahl von Vergleichskaufpreisen, geeignete Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) und für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (gute Mieten, geeigneter Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Der Vergleichswert wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rund 173.000 € ermittelt. Der Ertragswert beträgt rund 175.000 € und stützt den ermittelten Vergleichswert sehr gut.

Der (unbelastete) **Verkehrswert** für das Wohnungseigentum Nr. 39 auf dem Grundstück in 55543 Bad Kreuznach, Eberhard-Anheuser-Straße 10, 12, wird zum Wertermittlungsstichtag 30. Juni 2025 auf der Grundlage des ermittelten Vergleichswerts mit rund

173.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

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

5 Bewertung der Rechte in Abteilung II

5.1 Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 2

Gemäß dem erteilten Auftrag ist das in Abteilung II unter der laufenden Nummer 2 eingetragene Recht (vergleiche hierzu Abschnitt 2.3) gesondert zu bewerten.

Im vorliegenden Fall wird angenommen, dass durch die bestehenden Versorgungsleitungen und -anlagen keine wesentlichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der Bebaubarkeit und Nutzbarkeit des betroffenen Wohnungseigentums bestehen. Es liegen keine Hinweise auf bauliche Beschränkungen, Nutzungseinschränkungen oder wirtschaftliche Nachteile vor, die sich aus dem eingetragenen Recht ergeben könnten.

Auch wenn keine detaillierten Lagepläne zu den verlaufenden Leitungen vorliegen, ist mangels gegenteiliger Anhaltspunkte davon auszugehen, dass sich das Leitungsrecht nicht wertmindernd auf das Wohnungseigentum auswirkt. Der Werteinfluss wird daher mit 0 € angesetzt.

5.2 Bewertung des Rechts in Abt. II, Nr. 3

Auch das in Abteilung II unter der laufenden Nummer 3 eingetragene Recht (vergleiche hierzu Abschnitt 2.3) ist gemäß dem erteilten Auftrag gesondert zu bewerten.

Für dieses Recht liegen Lagepläne vor, in denen die Leitungsverläufe eingezeichnet sind. Diese stimmen zudem mit den eingezeichneten Leitungsverläufen im Bebauungsplan überein.

Es liegen keinerlei wirtschaftliche Vor- oder Nachteile infolge der Dienstbarkeit vor, ebenso sind weder bauliche noch nutzungsbezogene Einschränkungen des zu bewertenden Wohnungseigentums ersichtlich.

Vor diesem Hintergrund wird der Werteinfluss mit 0 € angesetzt.

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.

Mainz, den 24. Juli 2025



Dirk Deisen FRICS
Dipl.-Ing. (FH)



Von der IHK für Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors

RICS Registered Valuer

BAFIN-Registriert

6 Anlagenverzeichnis

Anlage 1:	Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts.....	33
Anlage 2:	Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts	34
Anlage 3:	Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks	35
Anlage 4:	Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)	36
Anlage 5:	Fotos	37
Anlage 6:	Bauzeichnungen	40
Anlage 7:	Berechnung der Wohnfläche	44

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

Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



lizenziert über: www.geoport.de

Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



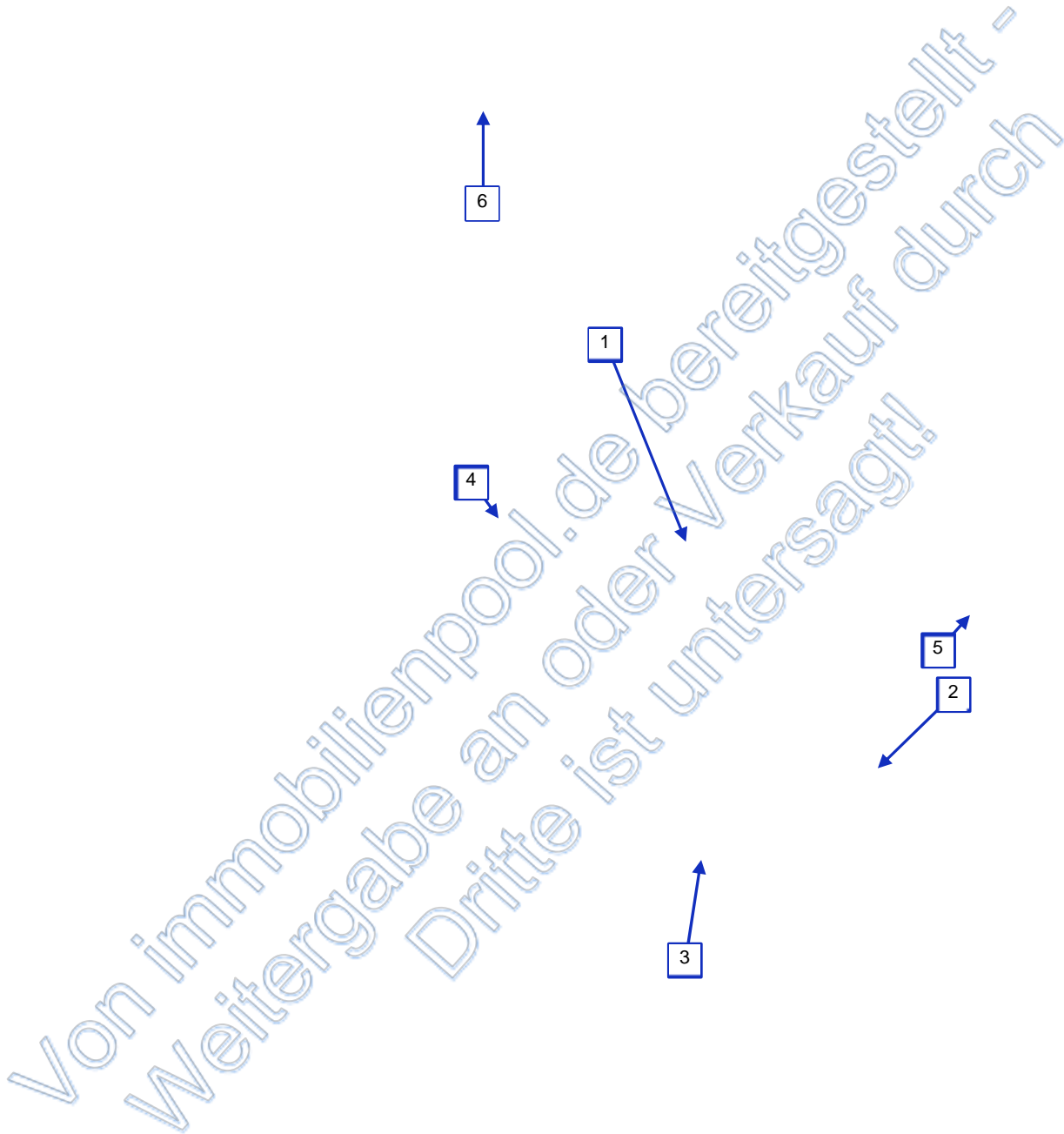
lizenzieren über: www.geoport.de

Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsgrundstücks

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

Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe

Anlage 4: Fotoübersichtsplan (der Außenaufnahmen)



Quelle: Vermessungs- und Katasteramt Rheinhessen-Nahe (Ausschnittskopie)

Anlage 5: Fotos



Bild 1: Blick auf die Wohnungseigentumsanlage aus nordwestlicher Richtung



Bild 2: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungseigentumsanlage aus nordöstlicher Richtung

Anlage 5: Fotos



Bild 3: Blick auf einen Teilbereich der Wohnungseigentumsanlage aus südwestlicher Richtung



Bild 4: Blick auf den Carport des zu bewertenden Wohnungseigentums

Anlage 5: Fotos



Bild 5: Blick auf den Stellplatz des zu bewertenden Wohnungseigentums



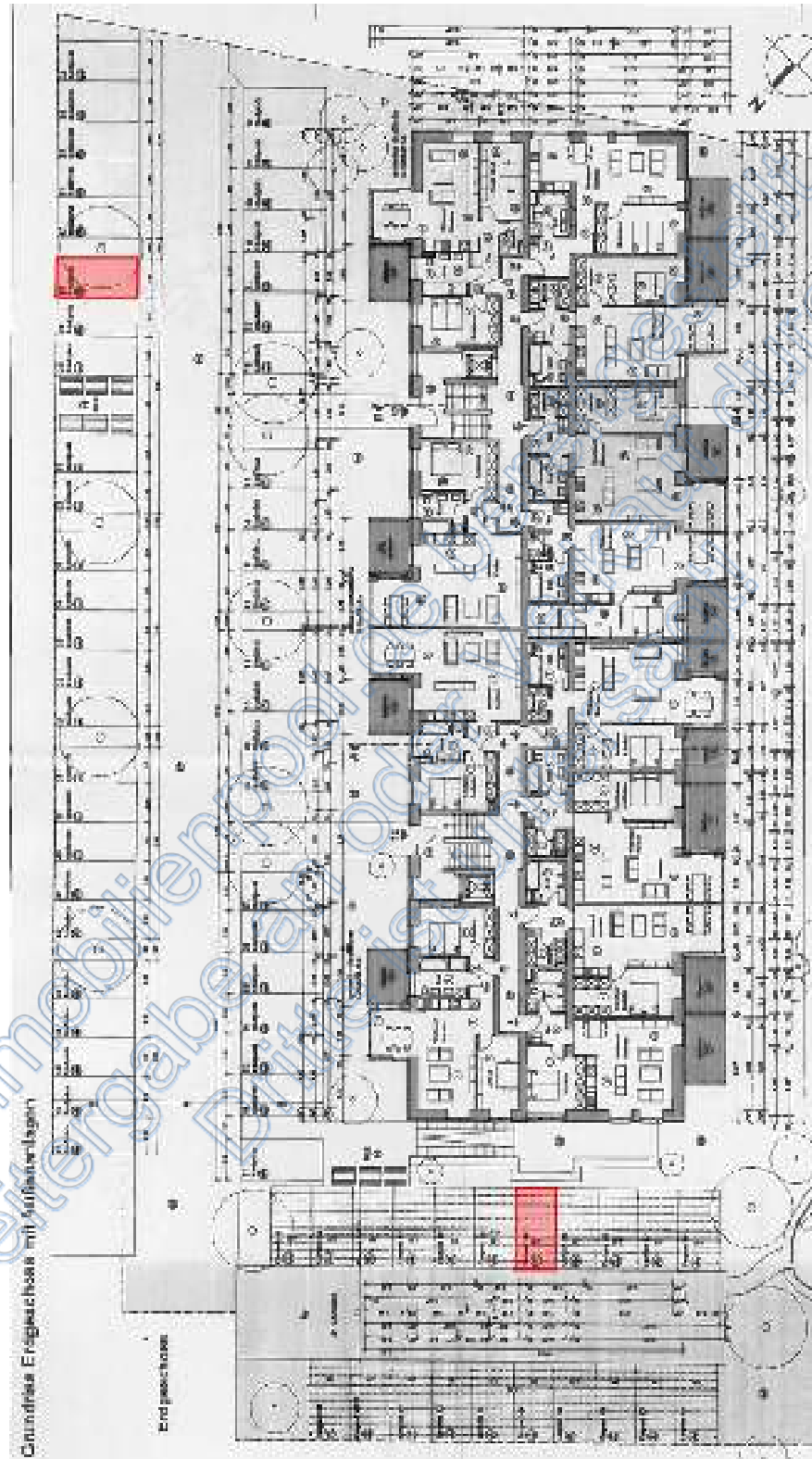
Bild 6: Blick auf den Kinderspielplatz

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss Kellergeschoss
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



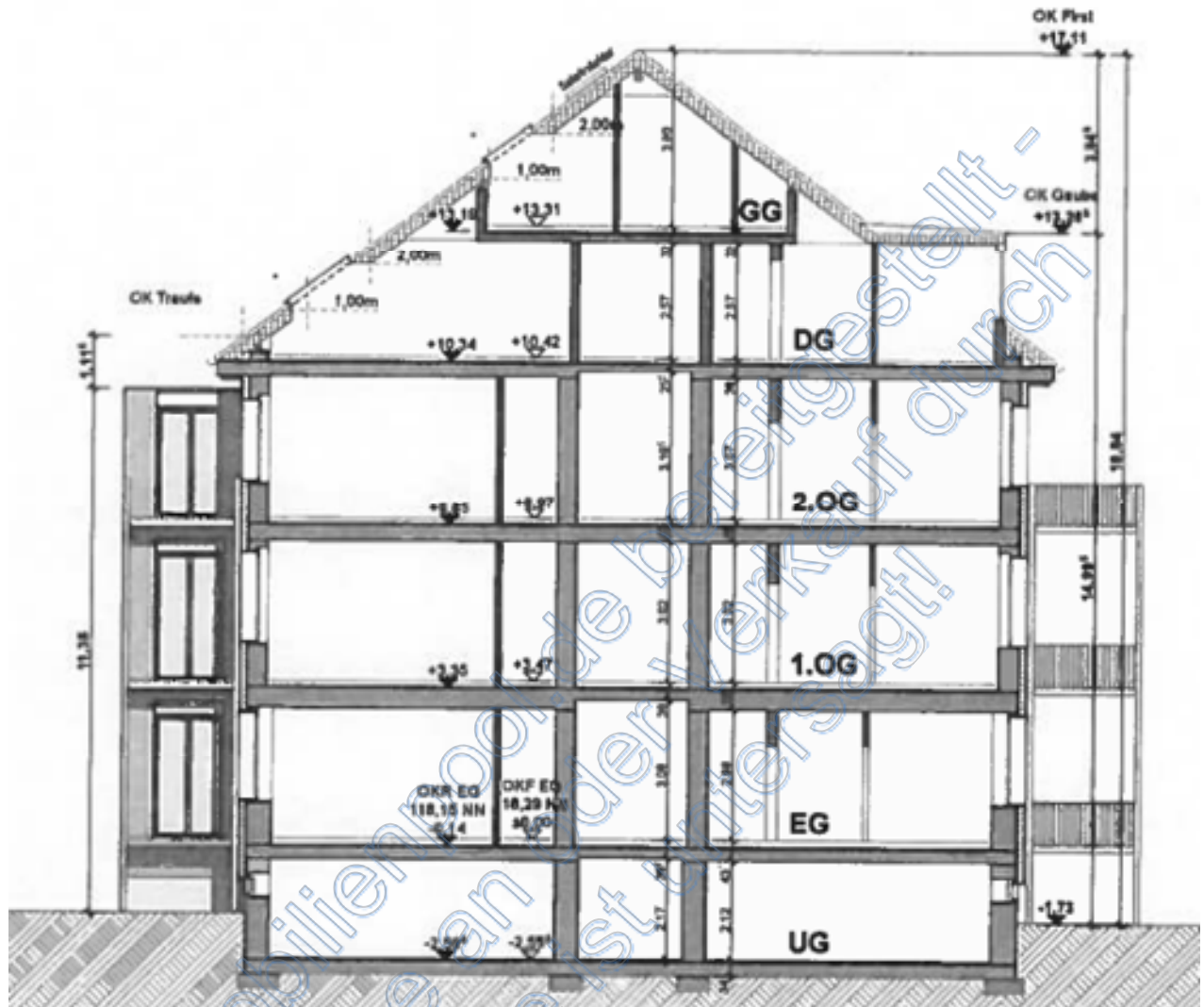
Grundriss Erdgeschoss mit Außenanlagen und Kennzeichnung der Sondernutzungsrechte des zu bewertenden Wohnungseigentums
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Grundriss des zu bewertenden Wohnungseigentums
(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 6: Bauzeichnungen



Schnitt A-A

(Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung und Nutzung sind möglich)

Anlage 7: Berechnung der Wohnfläche

Wohnung 39							
Raumbezeichnung	(+/-)	Länge (m)	Breite (m)	Flächen- faktor	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor	Wohnfläche (m ²)
Flur	+	2,250	2,435	1,00	5,48	1,00	5,48
Bad	+	2,585	2,435	1,00	6,29	1,00	6,29
Waschküche	+	1,635	2,435	1,00	3,98	1,00	3,98
Schlafen/Ankleide	+	2,835	6,235	1,00	17,68	1,00	17,68
Wohnen/Kochen	+	5,275	6,235	1,00	32,89	1,00	32,89
Wohnen/Kochen	+	2,635	2,485	1,00	6,55	1,00	6,55
Balkon	+	3,275	2,485	1,00	8,14	0,25	2,03
Summe							74,90
						rd.	75,00

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

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

INHABER DIPL.-ING. (FH) DIRK DEISEN FRICS VON DER IHK FÜR RHEINHESSEN ÖFFENTLICH BESTELLTER UND VEREIDIGTER SACHVERSTÄNDIGER FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN | FELLOW OF THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS | DIPLOM-BAUINGENIEUR (FH) | IMMOBILIENFACHWIRT (IHK) | INDUSTRIE-BETRIEBSWIRT (IHK) | VORSITZENDES MITGLIED DES PRÜFUNGS-AUSSCHUSSES DER SPRENGNETTER AKADEMIE | REFERENT FÜR DIE BEWERTUNG VON SPEZIALIMMOBILIEN | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM GUTACHTER-AUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DER STADT MAINZ | EHRENAMTLICHER GUTACHTER IM OBEREN GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE FÜR DEN BEREICH DES LANDES RHEINLAND-PFALZ