

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!**

GUTACHTEN

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

Bewertungsobjekt: Wohnungseigentum im 1. Obergeschoss ganz links (vor der Eingangstür ausstehend), mit einem Hobby- u. Abstellraum (Kellerabstellraum) im Kellergeschoss

Zweck der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Grundbuch- und Katasterangaben mit Wirtschaftsart und Lage mit Grundstücksgröße: Amtsgericht Bad Kreuznach, Grundbuch von Bad Kreuznach, Blatt 10273, lfd. Nr. 1: 26,533/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 8, Flurstück 147/3, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Genheimer Straße 2, 4, 6, Größe: 2.330 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung links vorne im II. Geschoß und an einem Hobby- und Abstellraum

Derzeitige Eigentümer: Anonymisiert.

Auftraggeber: Amtsgericht Bad Kreuznach

Aktenzeichen: 36 K 102/24

Wertermittlungstichtag: 08.05.2025



Der **unbelastete Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den 26,533/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 8, Flurstück 147/3 Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Genheimer Straße 2, 4, 6 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung links vorne im 1. Obergeschoss und an einem Hobby- und Abstellraum (Kellerabstellraum) wurde zum Stichtag 08.05.2025 ermittelt in Höhe von

101.000,00 €

Raunheim am Main, den 14.05.2025

Ausfertigung Nr. 2 von 3:

Dieses Gutachten enthält 48 Seiten mit 9 Anlagen mit insgesamt 57 Seiten. Das Gutachten wurde in 3-facher Ausfertigung erstellt, davon ein Archivstück für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	Zusammenstellung des Wertermittlungsergebnisses	5
2.	Allgemeine Angaben	6
2.1	Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck	6
2.2	Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte	7
3.	Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten	9
3.1	Tatsächliche Eigenschaften	9
3.1.1	Großräumige Lage (Makrolage)	9
3.1.2	Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven	12
3.1.3	Infrastruktur - Zustand und Perspektiven	12
3.2	Gestalt und Form	15
3.3	Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand	15
3.4	Rechtliche Gegebenheiten	16
3.4.1	Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen	16
3.4.2	Grundbuch	16
3.4.3	Öffentlich - rechtliche Vorschriften	16
3.4.3.1	Lasten und Beschränkungen	16
3.4.3.2	Bauplanungsrechtliche Situation	16
3.4.3.3	Bauordnungsrechtliche Situation	16
4.	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	19
4.1	Vorbemerkung zur Gebäudebeschreibung	19
4.1.1	Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums Wohnhaus	20
4.1.1.1	Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen,	20
4.1.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	21
4.1.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	21
4.2	Außenanlagen	23
4.3	Beschreibung des Sondereigentums	24
4.3.1	Ermittlung der reellwertigen Miteigentumsanteile für das Wohnungseigentum	24
4.3.2	Besonderheiten für das Wohnungseigentum	24
4.3.3	Nutzungseinheit Wohnungseigentum	24
4.3.4	Art und Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	24
4.3.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Wohnungseigentums	24
4.3.6	Innenausbau	25
4.3.7	Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung	25
4.3.8	Nutzungen/Mieten	26
4.3.9	Gebäudetechnik	26
4.3.10	Hausverwaltung/Sonstiges	26
5.	Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten	27
5.1	Verwendete Unterlagen	27

5.2	Bebaute Fläche (BF) des Gemeinschaftseigentums	27
5.3	Grundflächenzahl (GRZ)	27
5.4	Geschossflächenzahl (GFZ)	27
5.5	Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	27
5.6	Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Mehrfamilienwohnhauses	27
5.7	Wohnflächenberechnung	27
5.8	Nutzflächenberechnung	27
5.9	Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahres) für das Wohnungseigentum im Mehrfamilienwohnhaus	27
6.	Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 08.05.2025	28
6.1	Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren	28
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025	29
6.3	Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025	30
6.3.1	Ermittlung des Bodenwerts(baureifes Land) Erläuterungen	30
6.3.2	Abweichungen vom Bodenrichtwert	31
6.3.3	Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert	32
6.3.4	Ermittlung des Gesamtbodenwerts	32
6.3.5	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	32
6.4	Ermittlung des Vergleichswertverfahrens	33
6.4.1	Erörterung des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV	33
6.4.2	Geeignete Kaufpreise	33
6.4.3	Ausschluß von Kaufpreisen mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen	34
6.4.4	Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag	34
6.4.5	Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen	34
6.4.6	Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten	34
6.4.7	Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts	34
6.4.8	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts	34
6.4.9	Ermittlung des Vergleichswerts	34
6.5	Eingangserörterung für die Vergleichswertermittlung	35
6.5.1	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und der Ermittlung des Vergleichswerts	35
6.5.2	Aufbau des Vergleichswertverfahrens	36
6.5.3	Vorläufiges Vergleichswertverfahren	36
6.5.4	Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts	37
6.6	Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung	40
6.6.1	Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Ertragswerts	40
6.6.2	Aufbau des Ertragswertverfahrens	41
6.6.3	Vorläufiges Ertragswertverfahren	41
6.6.4	Ermittlung der marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens	45
6.7	Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse	46
6.8	Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	46
6.9	Vergleichswert und Ertragswert	47
6.10	Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025	48

7. Karten	49
7.1 Übersichtskarte	49
7.2 Regionalkarte	50
7.3 Liegenschaftskarte	51
7.4 Orthophoto / Luftbild	52
7.5 Photos Außenansicht	52
7.6 Photos Innenansicht	54
7.7 Wohnungseigentum	56
7.8 Kellerabstellraum	57
7.9 Flächenberechnung Wohnung im 1.Obergeschoss links, Kellerabstellraum	57

Anmerkungen:

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein persönliches Verwertungsrecht. Das Gutachten wurde nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck erstellt. Dieses vorliegende Gutachten darf ohne schriftliche Genehmigung der Sachverständigen nicht reproduziert, verwertet, verwendet, modifiziert, weitergegeben, veröffentlicht oder übersetzt werden. Sämtliche Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten darf ohne Einwilligung der unterzeichnenden Sachverständigen nicht getrennt werden. Eine Ausfertigung des Gutachtens wird im Büro archiviert.

Az.: 36 K 102/24 Wohnungseigentum, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangstür ausstehend) mit einem Hobby- und Abstellraum im Kellergeschoss
in 55545 Bad Kreuznach (Winzenheim), Genheimer Straße 2, 4, 6

1. Zusammenstellung der Wertermittlungsergebnisse

Wertermittlungsstichtag:	08.05.2025
Qualitätsstichtag:	08.05.2025
Ortstermin:	08.05.2025
Objekt:	Wohnungseigentum Nr. I.2.1, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangs- tür ausstehend).
Wohnfläche insgesamt:	53,27 m ² Wfl.
ursprüngliches Baujahr:	1972
ursprüngliches Alter:	53 Jahre
modifiziertes Baujahr:	1976
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
mod. Restnutzungsdauer:	31 Jahre
Vergleichswertverfahren:	
Vorläufiger Vergleichswert:	102.064,79 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV:	+/- 0,00 €
Marktangepasster vorl. Vergleichswert:	102.064,79 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
- Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom Ver- gleichswert:	-- 1.020,65 €
Vergleichswert:	101.044,14 € rd. 101.000,00 €
Ertragswertverfahren:	
Vorläufiger Ertragswert:	89.824,32 €
Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV:	+ 12.263,78 €
Marktangepasster vorl. Ertragswert:	102.088,10 €
Marktanpassung nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV:	
- Risikoabschlag in Höhe von 10 % vom Ver- gleichswert:	-- 1.020,65 €
Ertragswert:	101.067,45 € rd. 101.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert) rd:	101.000,00 €
Bodenrichtwert:	230,00 €/m ²
Abgeleiteter Bodenrichtwert:	230,00 €/m ²
Grundstücksgesamtgröße:	535.900,00 m ²
Abgeleiteter Bodenwertanteil:	14.219,03 €

2. Allgemeine Angaben

2.1 Gegenstand des Gutachtens, Auftraggeber und Zweck

Art des Bewertungsobjektes:	Das zu bewertende Wohnungseigentum (Sondereigentum) an der Wohnung Nr.: I.2.1, im 1. Obergeschoss nebst einem Hobby- und Abstellraum (Kellerabstellraum) befindet sich in einem Wohnblock. Dieser Wohnblock besteht insgesamt aus drei Mehrfamilienhäuser mit einzelnen Eigentumswohnungen. Jeder Wohnblock einzeln enthält insgesamt fünfzehn Eigentumswohnungen. Die zu bewertende Eigentumswohnung befindet sich im 1. Obergeschoss, vorne links, im Wohnblock mit der Hausnummer 2. Es handelt sich hierbei um eine 2-Zimmer-Wohnung mit zwei Balkons, Diele, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Flur und Abstellraum und Küche neben einem Hobby- und Abstellraum (Kellerabstellraum), im Kellergeschoss.
Adresse des Bewertungsobjektes:	55545 Bad Kreuznach, Genheimer Straße 2, 4, 6
Auftraggeber:	Amtsgericht Bad Kreuznach
Auftragseingang:	22.04.2025
Auftragsinhalt, Verwendungszweck:	Auftrag vom 16.04.2025 zur Erstellung eines Verkehrsgutachtens gemäß § 74a ZVG gemäß Beweisbeschluss vom 15.04.2025 mit dem Az: K 102/24.
Derzeitiger Eigentümer:	Anonymisiert.
Qualitätsstichtag (Bestand und Zustand):	Der Qualitätsstichtag nach § 2 Abs. 5 Satz 1 ImmoWertV ist derjenige Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand, bezieht, 08.05.2025.
Wertermittlungsstichtag:	Der Wertermittlungsstichtag spiegelt gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV denjenigen Zeitpunkt wider, auf den sich die Wertermittlung bezieht, 08.05.2025.
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Am 08.05.2025 in der Zeit von 9.00 Uhr – 9.24 Uhr die Sachverständige selbst nebst Mitarbeiter Herr Sven Carsten Steinacker M. Sc. d. Wirtschaftswissenschaften (Assistent). Frau Anonymisiert (in Vertretung Mutter des Hausmeisters der Hausverwaltung).
Umfang der Besichtigung:	Das Wohnungseigentum Nr.: I.2.1 konnte nicht besichtigt werden. Der Hobby-, und Abstellraum, (Kellerabstellraum), konnte nicht besichtigt werden. Ein Eintritt wurde nicht gewährt.
Örtliche Aufnahmen und Wohnflächenermittlungen:	Die Sachverständige selbst.
Ende der Recherche:	14.05.2025

2.2 Objektbezogene Arbeitsunterlagen und Auskünfte

Wertermittlungsgrundlagen und Literatur:

- Baugesetzbuch (BauGB), in der Bekanntmachung vom 23.09.2024 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2023 (BGBl. I S. 394) m.W.v. 01.01.2024;
- Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist;
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805);
- Betriebskostenverordnung (BetrKV), Artikel 2 der Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346) in Kraft getreten am 01.01.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.10.2023 (BGBl. I S. 280) m.W.v. 01.01.2024;
- Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG), Artikel 1 des Gesetzes vom 17.03.1998 (BGBl. I S. 502), in Kraft getreten am 01.03.1999 zuletzt geändert durch Gesetz vom 25.02.2021 (BGBl. I S. 306) m.W.v. 04.03.2021;
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 02.01.2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07.04.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 109) geändert worden ist;
- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 (letzte Veröffentlichung am 20.03.2025);
- Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.11.1989 (GVBl. GVBl. S. 365) zuletzt geändert am 26.11.2024 (GVBl. S. 365);
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346);
- Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist;
- Kleiber (2023): Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV (10. Aufl.).

Von der Auftraggeberin wurden für die Gutachtenerstellung folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

- Kleiber ImmoWertV (2010) Sammlung amtlicher Vorschriften und Richtlinien zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken (14. Aufl.).

Für die Gutachtenerstellung - lung wurden folgende Unterlagen, Erkundungen und Informationen eingeholt:

- Schreiben des Amtsgerichts Bad-Kreuznach vom 16.04.2025;
- Beschluss des Amtsgerichts Bad-Kreuznach vom 15.04.2025;
- Grundbuch des Amtsgerichts Bad-Kreuznach vom 30.10.2024.
- Auszug der Übersichtskarte, Regionalkarte, Liegenschaftskarte und Orthofoto/Luftbild vom 23.04.2025;
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 28.04.2025;
- Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis vom 28.04.2025;
- Bauplanungsrechtliche Auskunft vom 25.04.2025;
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 25.04.2025;
- Auskünfte aus der Kaufpreissammlung (§195 Abs. 3 BauGB) vom 13.05.2025 für Vergleichspreise;
- Erschließungsbeitragsauskunft vom 24.04.2025;
- Bodenrichtwertauskunft vom 25.04.2025;
- Mail von Hausverwaltung Anonymisiert (Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Protokoll)

Urheberschutz:

Alle Rechte vorbehalten. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Mieter:

Unbekannt

Von dem Eigentümer wurden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

keine

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Überprüfen der Bruttogrundfläche, der Wohnfläche und der Nutzflächen,
- Entwurf Grundstücks-, und Gebäudebeschreibung
- Erstellung der Mikro- und Makrolage;

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

3. Grundstücksbeschreibung / rechtliche Gegebenheiten

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

3.1.1 Großräumige Lage (Makrolage)

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Landkreis: Bad Kreuznach

Ortsbezirk: Winzenheim

Ort: Bad Kreuznach (bis 1924 Kreuznach) ist eine Kurstadt und der Sitz der Kreisverwaltung des Landkreises Bad Kreuznach. Als Mittelzentrum mit Teilfunktionen eines Oberzentrums ist Bad Kreuznach administratives, kulturelles und wirtschaftliches Zentrum einer Region mit mehr als 150.000 Einwohnern. Bad Kreuznach ist Sitz der Verbandsgemeinde Bad Kreuznach, gehört ihr als große kreisangehörige Stadt jedoch nicht an. Zudem ist Bad Kreuznach Sitz einer Bundes- und mehrerer Landesbehörden, eines Amts- und eines Landgerichts sowie der Landwirtschaftskammer Rheinland-Pfalz.

Bad Kreuznach besteht aus den fünf Ortsbezirken Bosenheim, Ippenheim, Planig, Winzenheim und Bad Münster am Stein-Ebernburg.

Zwischen Hunsrück, Rheinhessen und Nordpfälzer Bergland befindet sich Bad Kreuznach etwa 14 km (Luftlinie) südsüdwestlich von Bingen. Bad Kreuznach liegt an der Einmündung des Ellerbachs in den Unterlauf der Nahe.

Weinbau: Bad Kreuznach ist die größte Weinbaugemeinde im Anbaugebiet Nahe und die siebtgrößte in Rheinland-Pfalz, mit 777 Hektar Rebfläche. Davon entfallen 77 % auf Weißwein und 23 % auf Rotwein.

Industrie und Handel: Die Stadt zählt etwa 1.600 Betriebe, die 28.000 Arbeitsplätze bieten. Die Wirtschaftsstruktur ist geprägt von kleinen und mittleren Unternehmen, aber auch Großbetriebe wie Michelin und Meffert Farbwerke sind vertreten. Insbesondere das produzierende Gewerbe, einschließlich der chemischen, optischen und Maschinenbauindustrie, ist von Bedeutung. Der Einzelhandel und die Gastronomie spielen eine wichtige Rolle, besonders in der Innenstadt.

Kur und Tourismus: Als ältestes Radon-Sole-Bad der Welt und Rheumazentrum von Rheinland-Pfalz hat Bad Kreuznach eine besondere Bedeutung im Kurbetrieb und Wellness-Tourismus. Mit 2.498 Fremdenbetten und renommierten Einrichtungen

wie dem „Crucenia Gesundheitszentrum“ und den „Crucenia Thermen“ bietet die Stadt ein umfangreiches gesundheitstouristisches Angebot. Aktivurlaubsthemen wie Wandern und Radfahren gewinnen ebenfalls an Bedeutung.

Demografische Struktur:

Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022 ¹. Bad Kreuznach weist 52.529 Einwohner auf (Stand: 31.12.2022).

Bezüglich der Gesamtfläche von 55,56 km² ergibt sich eine **Bevölkerungsdichte von 945,45 Einwohnern pro km²** und der 335. Platz auf der Liste der am dichtesten besiedelten Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland. Damit ist Bad Kreuznach eine Stadt mit mittlerer Besiedlungsdichte ². Im Jahr 2022 gab es in Bad Kreuznach 493 Geburten. Dem stehen im gleichen Jahr 725 Todesfälle gegenüber. Das Durchschnittsalter der Einwohner von Bad Kreuznach beträgt 45,30 Jahre und liegt damit über dem bundesweiten Durchschnitt von 44,7 Jahren. Bezüglich der Altersstruktur lässt sich die Bevölkerung von Bad Kreuznach wie folgt einteilen:

- unter 3 Jahren: 1.487 (männlich: 769, weiblich: 718)
- 3-5 Jahre: 1.554 (männlich: 789, weiblich: 765)
- 6-9 Jahre: 2.019 (männlich: 1.023, weiblich: 996)
- 10-14 Jahre: 2.396 (männlich: 1.233, weiblich: 1.163)
- 15-17 Jahre: 1.448 (männlich: 765, weiblich: 683)
- 18-19 Jahre: 1.001 (männlich: 505, weiblich: 496)
- 20-24 Jahre: 2.786 (männlich: 1.410, weiblich: 1.376)
- 25-29 Jahre: 3.190 (männlich: 1.607, weiblich: 1.583)
- 30-34 Jahre: 3.393 (männlich: 1.749, weiblich: 1.644)
- 35-39 Jahre: 3.134 (männlich: 1.605, weiblich: 1.529)
- 40-44 Jahre: 3.042 (männlich: 1.451, weiblich: 1.591)
- 45-49 Jahre: 2.908 (männlich: 1.338, weiblich: 1.570)

¹ Hinweis: Stichtag der Datenerhebung ist der 31.12.2022, soweit nichts anderes angegeben.

² Laut der amtlichen Einteilung des Verstädterungsgrades.

- 50-54 Jahre: 3.488 (männlich: 1.623, weiblich: 1.865)
- 55-59 Jahre: 4.007 (männlich: 1.941, weiblich: 2.066)
- 60-64 Jahre: 3.942 (männlich: 1.831, weiblich: 2.111)
- 65-74 Jahre: 6.287 (männlich: 2.817, weiblich: 3.470)
- 75 Jahre und älter: 6.447 (männlich: 2.572, weiblich: 3.875)

Arbeitssituation: Bad Kreuznach hat insgesamt 24.876 lohn- und einkommensteuerpflichtige Personen vorzuweisen (Stand: 2018). In Bad Kreuznach sind insgesamt 2.323 Personen arbeitslos gemeldet, darunter 1.032 Langzeitarbeitslose, die mindestens ein Jahr lang arbeitslos sind. Es gibt in Bad Kreuznach 259 junge Arbeitslose unter 25 Jahren und ältere Arbeitslose ab 55 Jahren, die in der Gesamtzahl der 2.323 Arbeitslosen bereits enthalten sind.

Haushaltsgröße (Wohnsituation in Bad Kreuznach): Es existieren in Bad Kreuznach insgesamt 10.233 Wohngebäude. Darunter sind 6.247 Einfamilienhäuser, 1.450 Zweifamilienhäuser und 2.509 Mehrfamilienhäuser. Die gesamte Wohnfläche in Bad Kreuznach beträgt 2.340.500 Quadratmeter (qm).

Die Gesamtzahl an Wohnungen in Bad Kreuznach liegt bei 23.091. Aufgeteilt nach der Anzahl der Zimmer ergeben sich folgende Zahlen:

- 929 Wohnungen mit 1 Zimmer
- 2.357 Wohnungen mit 2 Zimmern
- 5.615 Wohnungen mit 3 Zimmern
- 6.070 Wohnungen mit 4 Zimmern
- 3.665 Wohnungen mit 5 Zimmern
- 2.024 Wohnungen mit 6 Zimmern
- 2.431 Wohnungen mit 7 oder mehr Zimmern

Hierbei muss beachtet werden, dass auch Einfamilienhäuser als eine Wohnung und Zweifamilienhäuser als zwei Wohnungen gerechnet werden. Bezüglich der Größe der Wohnungen wurde letztmalig im Rahmen des Zensus im Jahr 2011 die Anzahl der Wohnungen festgestellt. Die nächste Erhebung dieser Art fand im Jahr 2022 statt, wobei die Ergebnisse noch nicht veröffentlicht wurden.

Leerstandsquote:

Im Jahr 2022 wies der Landkreis Bad Kreuznach eine Leerstandsquote von 3,0 % auf. In Rheinland-Pfalz betrug im selben Jahr die Leerstandsquote 2,7 %.

Überörtliche Anbindung / Entfernungen:

Nächstgelegene größere Städte:

Ingelheim am Rhein: ca. 17 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

Mainz: ca. 31 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Wiesbaden: ca. 35 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Alzey: ca. 22 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

Bingen am Rhein: ca. 12 km nordöstlich (Luftlinie entfernt).

Kirchheimbolanden: ca. 25 km südöstlich (Luftlinie entfernt).

Bundesstraßenausfahrt: über die Bundesstraße 41 südwestlich ca. 0,75 km (Luftlinie entfernt).

Autobahnausfahrt:

Über die Autobahn A 61 (ca. 6 km Luftlinie entfernt) nordöstlich ist Winzenheim an das Fernstraßennetz angebunden.

Flughafen: Hahn-Flughafen, ca. 44 km nordwestlich (Luftlinie entfernt).

3.1.2 Örtliche Lage (Mikrolage) mit Zustand und Perspektiven

Ortsteil:

Das zu bewertende Objekt liegt im Südosten von Winzenheim in einer überwiegend homogenen Wohnbebauung, in einer Randlage. Die Entfernung zum Stadtzentrum von Bad Kreuznach beträgt ca. 2,38 km.

Bushaltestelle:

Die am nächsten gelegene Bushaltestelle heißt Waldalgesheimer Straße und ist 148 m (Luftlinie) entfernt. Von dort aus fährt die Buslinie 204. Die Buslinie 204 fährt folgende Orte bzw. Stadtteile an: Bad Kreuznach, Winzenheim, Guldental, Hargesheim.

Bahnhof:

Bahnhof Bretzenheim (Nahe) ca. 2,4 km nordöstlich (Luftlinie entfernt), verkehren folgende Linien: RB65, RB33, RB65 und RE17.

3.1.3 Infrastruktur – Zustand und Perspektiven

Infrastruktur Zustand:

Alle in diesem Text enthaltenen, für die Infrastruktur eines Wohngebäudes wichtigen Gebäude befinden sich in Bad Kreuznach.

Schulen: Grundschule Winzenheim Bad Kreuznach, ca. 1 km (Luftlinie entfernt). Gymnasium am Römerkastell ca. 1,8 km (Luftlinie entfernt). Crucenia Realschule plus Bad Kreuznach ca. 2,8 km (Luftlinie entfernt). Integrierte Gesamtschule Sondheim Bad Kreuznach ca. 1,9 km (Luftlinie entfernt).

Kindergarten: Kita Winzenheim, ca. 1 km (Luftlinie entfernt).

Ärzte: Arzt ca. 2,16 km (Luftlinie entfernt). Zahnarzt ca. 739 m (Luftlinie entfernt).

Krankenhaus: Diakonie Kliniken Bad Kreuznach, ca. 2,1 km (Luftlinie entfernt).

Alten- und Pflegeheim: Haus St. Josef ca. 2 km (Luftlinie entfernt).

Apotheke: Apotheke am Mönchberg Winzenheim, 338 m (Luftlinie entfernt).

Lebensmittelgeschäfte: Toni-Frischmarkt 663 m (Luftlinie entfernt). REWE ca. 2,5 km (Luftlinie entfernt). Nahe-Lädchen, ca. 2,2 km (Luftlinie entfernt). Lidl ca. 1,6 km (Luftlinie entfernt). YAZ Güllü Supermarkt ca. 2,3 km (Luftlinie entfernt).

Drogerie: dm-drogerie markt ca. 2,5 km (Luftlinie entfernt).

Friseur: Salon Sieglinde Butzbach 617 m (Luftlinie entfernt).

Restaurant: Gartenlokal Martinsberg 1,2 km (Luftlinie entfernt).

Freizeiteinrichtungen: Sportplatz Winzenheim, 557 m (Luftlinie entfernt). Thermal-bad, 2,8 km (Luftlinie entfernt). Bootsverleih, 2,4 km (Luftlinie entfernt). Minigolf, ca. 3,2 km (Luftlinie entfernt).

Banken: Sparkasse Rhein-Nahe – SB-Filiale 740 m (Luftlinie entfernt).

Post: Deutsche Post Filiale 557 177 m (Luftlinie entfernt).

Bäckerei: Bäckerei Grünwald Winzenheim 411m (Luftlinie entfernt).

Infrastruktur – Perspektiven:

Auf infrastruktureller Seite wurden mehrere Projekte angestoßen, die darauf abzielen, den Verkehrsfluss und die Erreichbarkeit der Gewerbegebiete zu optimieren. So werden beispielsweise die wichtigen Verkehrsachsen – etwa die B 428 im Gewerbegebiet und die B 48 im Salinental – im Frühjahr ausgebaut, um den steigenden Anforderungen des regionalen Wirtschaftsverkehrs gerecht zu werden. Zudem wurde ab dem 15. Januar die Verkehrsführung in der Salinenstraße angepasst und es begannen Bauarbeiten in der Naheweinstraße, um eine noch effizientere Anbindung sicherzustellen. Diese Maßnahmen sind Teil eines übergreifenden Stadtentwicklungsprozesses, der das Ziel hat, sowohl moderne Infrastruktur als auch Umwelt- und Bevölkerungsaspekte zu berücksichtigen.

Umwelteinflüsse:

Anliegerverkehr. Während der Ortsbesichtigung wurden keine weiteren außergewöhnlichen Immissionen festgestellt.

Wohnlage:

Das Wertermittlungsobjekt liegt in einer guten Wohnanlage.

Immobilienmarkt, Angebot und Nachfrage auf dem Grundstücksmarkt:

Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für Wohnungseigentum

Die vorliegende Abbildung zeigt die Entwicklung des Preisniveaus (Mediane in €/m² Wohnfläche) für ausschließlich wiederverkaufte Wohnungseigentume in Rheinland-Pfalz. Dabei wird ein Zeitraum von 2010 bis 2024 betrachtet und die Grundstücke werden in 6 Marktsegmente unterteilt.

Betrachtet man in der vorliegenden Abbildung den durchschnittlichen Verlauf der Kurve für ganz Rheinland-Pfalz, so lässt sich eine Steigerung der Kaufpreise von Wohnungseigentum von 2010 bis 2022 von rd. 136 % feststellen.

Während die durchschnittlichen Kaufpreise in Rheinland-Pfalz von 2010 bis 2015 nur leicht angestiegen sind, sind seit 2016 deutlich höhere Steigerungsraten zu verzeichnen. In den vergangenen beiden Jahren lässt auch hier das Kaufpreisniveau nach und fällt zurück auf einen Stand von 2021.

Unterteilt man Rheinland-Pfalz in die oben genannten sechs Marktsegmente mit vergleichbaren Grundstücksmärkten, kann man erkennen, dass sich die durchschnittlichen Kaufpreise von Wohnungseigentum in den einzelnen Marktsegmenten unterschiedlich entwickeln. Während die Steigerungen bei den Marktsegmenten 1 und 2 zwischen 2010 bis 2018 eher gering ausfallen, kommt es danach bis 2022 zu deutlichen Anstiegen. In den Marktsegmenten 3 bis 6 fallen diese Steigerungen noch extremer aus. Demzufolge sind diese Marktsegmente auch stärker von den ab 2022 zu verzeichnenden Preiserückgängen betroffen; in den Marktsegmenten 1 und 2 fallen diese dagegen gering aus.

Somit driften die Preisentwicklungen zwischen den eher ländlich strukturierten und den urbanen Räumen auch im Bereich des Wohnungseigentums nicht mehr so stark auseinander, wie dies in der Vergangenheit der Fall war. Dies liegt daran, weil der Preisrückgang in den ländlicheren Gebieten nicht so stark ausfällt wie im urbanen Bereich. Ursächliche Auslöser für den Preisrückgang können u. a. das hohe bisherige Preisniveau, die Inflation, die Baukostenentwicklung, die Einkommensentwicklung, die Entwicklung der Rohstoffpreise und insbesondere die Zinsentwicklung sein.

3.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	Straßenfront: ca. 76,07 m breit
Mittlere Tiefe:	mittlere Tiefe: ca. 30,63 m
Flurstücks Größe:	rd. 2.330,00 m ²
Bemerkungen:	Rechteckiges, Parallelogramm förmiges Grundstück mit Überbreite, Länge: von Nord nach Süd.

3.3 Baugrund, Straßenart, Grenzverhältnisse, Entwicklungs- und Erschließungszustand

Entwicklungszustand:	Ortsüblich erschlossenes, geordnetes, baureifes Land.
Erschließung gesichert über:	Das zu bewertende Objekt ist über die "Genheimer Straße" erschlossen.
Straßenart:	Wohnstraße, Straße mit Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	Straße ist voll ausgebaut, Fahrbahn und Bürgersteig aus Betonverbundsteinpflaster (zweiseitig vorhanden) öffentliche Parkplätze ausreichend vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektrischer Strom, Wasser und Abwasser aus Zu- und Ableitung aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss sowie Telefonanschluss sind vorhanden.
Abgabenrechtlicher Zustand:	Bzgl. der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach Baugesetzbuch (BauGB) und Kommunalabgabengesetz (KAG) ist es abgabenfrei.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes, Grundstück teilweise mit Hecken eingefriedet.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grundwasserschäden sind augenscheinlich nicht erkennbar.

Nutzung:

Das zu bewertende Wohnungseigentum ist im Mehrfamilienwohnhausgebäude Nr. 2, im 1. Obergeschoss vorne links gelegen und wird als Wohnung genutzt. Dem zugeordnet ist ein Hobby- und Abstellraum, als Kellerabstellraum genutzt im Kellergeschoss.

Anmerkungen:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen werden auftragsgemäß nicht angestellt.

3.4 Rechtliche Gegebenheiten

Die wertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten beziehen sich auf § 2 Abs. 3 Satz 1 und 2 ImmoWertV in Verbindung mit § 5 Abs. 2 ImmoWertV. Alle Angaben werden zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025 dargestellt. Sollten sich Angaben auf einen anderen Stichtag beziehen, wird dies besonders angegeben.

3.4.1 Privatrechtliche Vorschriften und Vereinbarungen

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchauszug (Stand: 30.10.2024) liegen keine Rechte oder Belastungen vor, wie z. B. beschränkte persönliche Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, Nachbarschaftsrecht (Überbaurecht, Fensterrecht), Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht. Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

3.4.2 Grundbuch

Der Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vom 30.10.2024 vor. Hiernach bestehen folgende Eintragungen:

Grundbuchdaten:

Grundbuch (nur auszugsweise)

Amtsgericht Bad Kreuznach,
Grundbuch von Bad Kreuznach.

Blatt 10273

Bestandsverzeichnis:

lfd. Nr. 1: 26,533/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Bad Kreuznach, Flur 8, Flurstück 147/3, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude und Freifläche, Genheimer Straße 2, 4, 6, Größe: 2.330 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung links vorne im II. Geschoss und an einem Hobby- und Abstellraum / (Nr. 1. 2.1. des Aufteilungsplanes); das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 10268, 10269, 10270, 10271, 10272, 10274, 10275, 10276, 10277, 10278, 10279, 10280, 10281, 10282, 10283,

10284, 10285, 10286, 10287, 10288, 10289,
10290, 10291, 10292, 10293, 10294, 10295,
10296, 10297, 10298, 10299, 10300, 10301,
10302, 10303, 10304, 10305, 10306, 10307,
10308, 10309, 10310, 10311, 10312) gehörenden
Sondereigentumsrechte beschränkt.

Abteilung I:

lfd. Nr. 1 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 2 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 3 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 4 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 5 zu 1: Eigentümerin: Anonymisiert.

Abteilung II:

lfd. Nr. 1 zu 1: gelöscht,
lfd. Nr. 2 zu 1: gelöscht.

Abteilung III:

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.

3.4.3 Öffentlich - rechtliche Vorschriften

3.4.3.1 Lasten und Beschränkungen

Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Altlastenkataster: Das Altlastenkataster enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: kein

3.4.3.2 Bauplanungsrechtliche Situation

Das Baugesetzbuch (BauGB) bezeichnet den Flächennutzungsplan als vorbereitenden, nicht rechtsverbindlichen Bauleitplan, der rechtsverbindliche Festsetzungen für die städtische Ordnung enthält (§ 1 (2) BauGB).

Die nachfolgend wiedergegebenen Angaben zum Planungsrecht hat die Sachverständige erhoben.

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsgrundstückes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) ausgewiesen.

Darstellungen im Bebauungsplan: Bisher wurden noch keine Bebauungspläne für den Ortsteil Winzenheim eingestellt. Es handelt sich um einen im Zusammenhang bebauten Ortsteil nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB.

3.4.3.3 Bauordnungsrechtliche Situation

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

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

4. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkung 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 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, Elektrik, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind. Der Wertermittlung wurden Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer angemessenen Erforschung des Sachverhalts, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Baumängel und -schäden wurden so weit 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

In der nachfolgenden Wertermittlung werden nur Kosten für Arbeiten berücksichtigt, die das Bewertungsobjekt für die gewählte Restnutzungsdauer nutzbar machen. Grundlegende Modernisierungsarbeiten, die zu einer nachhaltigen Verlängerung der Restnutzungsdauer führen, werden nachfolgend nicht zu Grunde gelegt. Für die Ermittlung des Verkehrswertes fließen Aufwendungen für Instandsetzungen etc. jedoch nur in dem Maße ein, wie sie von den Marktteilnehmern berücksichtigt werden.

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkte der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar.

Für einen möglichen Erwerber ist zu beachten, dass sich aus den Instandhaltungsmaßnahmen gesetzliche Verpflichtungen zur energetischen Aufwertung ergeben können. Ebenso sind bereits bestehende Nachrüstpflichten zu beachten. Nicht ausdrücklich genannte Aufwendungen hierfür sind im Gutachten nicht erfasst.

Boden- und Baugrunduntersuchungen sowie Untersuchungen auf verdeckte Baumängel wurden nicht vorgenommen. Gleichfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz sowie Schadstoffbelastungen vorgenommen. Derartige Untersuchungen entsprechen nicht den Untersuchungen einer allgemeinen Grundstückswertermittlung. Bei Bedarf sind Spezialinstitute zu beauftragen.

Zubehör (§ 97 BGB), gewerbliches Inventar (§ 98 BGB) und Mobiliar (z. B. Einbauküchen oder Schränke etc.) werden nicht bewertet.

Die nachfolgende Beschreibung des in der Ortsbesichtigung festgestellten Zustandes gilt ausschließlich für den Wertermittlungstichtag **08.05.2025**.

4.1.1 Beschreibung des gemeinschaftlichen Eigentums Wohnhaus

4.1.1.1 Art des Gebäudes, Erweiterungsmöglichkeiten, Modernisierungen,

Art des Gebäudes:

Ein Wohnblock, bestehend aus drei Gebäuden, mit je 15 Wohnungen insgesamt 45 Wohnungen unterteilt in vier Geschosse (EG, 1. OG, 2. OG und KG (DG nicht ausgebaut). Mehrfamilienhausbebauung in offener Bauweise.

Die zu bewertende Wohnung (Wohnungseigentum Nr. I.2.1) befindet sich im 1. Obergeschoss vorne links (von der Haustür aus gesehen). Dem Wohnungseigentum Nr. I.2.1 ist ein Hobby- und Abstellraum (Kellerabstellraum) im Kellergeschoss zugeordnet.

Baujahr:

Ursprüngliches Baujahr, gemäß Bauakte: 1972, modifiziertes Baujahr: ca. 1976

Erweiterungsmöglichkeiten:

nach Rücksprache mit dem Bauamt

Modernisierungen:

Es wurden in der Vergangenheit Modernisierungen vorgenommen. Siehe unter Punkt 5.9.

Energieeffizienz:

Ein Energieverbrauchsausweis lag nicht vor. Das Vorliegen eines Energieausweises ist auch nicht Bestandteil des Auftrags. Es wird keine Wertung vorgenommen.

Barrierefreiheit:

Es liegen für das Mehrfamilienhaus kaum wesentliche Anforderungen nach DIN 18040-2 : 2011-09 vor.

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Die Türöffnungen sind im Wesentlichen nicht barrierefrei.

Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u. a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss. Ein Eintritt wurde in das Wohnungseigentum und den Hobby- und Abstellraum, (Kellerabstellraum) nicht gewährt.

Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

4.1.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller-, EG, 1. OG, 2. OG (DG nicht ausgebaut):

Mehrfamilienwohnhaus Nr. 2: 15 Wohneinheiten und den dazu gehörigen Hobby- und Abstellraum im Keller, nebst Waschküche und Heizungsräume, die zur gemeinsamen Verwendung bestimmt sind.

Wohnungseigentum Nr.: 1.2.1 im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haustür ausstehend gesehen):

Diele, Wohnzimmer mit Balkon, Flur mit Abstellraum, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer mit Balkon.

4.1.3 Gebäudekonstruktion (Treppen, Wände, Decken)

Baugelände:

Mutterboden

Bodenart:

Mittelschwerer Boden

Tragfähigkeit des Bodens:

auf Gründungssohle in 2,5 m -3,00 m Tiefe

Konstruktionsart:

massiv

Fundamente:

nach Statik Beton

Keller-/Umfassungs- u. Innenwände:

Außenwand: Montagesteine mit Betonfüllung
Kellerräume inklusive Waschküche: geschlemmt
Innenwände Keller: teilweise verputzt und gestrichen weiß und teilweise tapeziert weiß.

Außenwände der Wohngeschosse:

Erdgeschoss: Montagesteine
1. Obergeschoss: mit Betonfüllung
2. Obergeschoss: mit Betonfüllung

Brandwände:

Montagesteine, wie vor

Wohnungstrennwände, Treppenhauswände:

Montagesteine mit Betonfüllung

Zwischenwände:

tragende Montagesteine Beton, nicht tragende steine: Bimssteine, Schornsteine: Rundkamin Allit, Schornsteinköpfe. Ummauert.

Abdichtung gegen Erdfeuchtigkeit, Art und Ort:

Nach DIN

Bauart der Decken über dem Kellergeschoss:

Stahlbeton nach Statik

Bauart der Decken über dem Wohngeschoss:

Stahlbeton nach Statik

Bauart der Decken über dem ausgebauten Dachgeschoss:

Stahlbeton nach Statik

**Bauart der Treppen und Außentrep-
pen:**

Kellertreppen:

Stahlbeton nach Statik

Geschosstreppen:

Stahlbeton nach Statik

Bodentreppen:

Stahlbeton nach Statik

Treppengeländer:

Stahlkonstruktion

Balkone, Loggien:

Entwässerung:

Wasserspeier

Brüstungsgeländer:

Beton, Stahlrohre

Dach:

Dachneigung:

Flachdach

Dachkonstruktion:

Warmdach

Dachdeckung:

Dachhaut, Kiesschüttung

Dachrinne:

Abfallrohr, innen liegend

Ausbau:

Wände:

Innenwände Treppenhaus:

Kellerräume: geschlemmt
Waschküche: geschlemmt

Wohnräume, Flure:

Kalkzementputz

der Küchen und Bäder:

Fliesen und Gipsputz

Fußböden:

im Kellergeschoss

Schwimmender Estrich, (gemäß Bauunterla-
gen)

Wohnräume über Kellern:

Schwimmender Estrich, (gemäß Bauunter-
lagen)

**Wohnräume über nicht unterkellerten
oder nicht bewohnten Räumen,
Durchfahrten usw:**

Schwimmender Estrich, (gemäß Bauunterlagen)

der Balkone:

Fliesen in Mörtelbett, (gemäß Bauunterlagen)

Bäder:

Schwimmender Estrich, PVC, (gemäß Bauunterlagen)

Fenster und Rollläden:

Weißer Kunststofffenster mit weißen Rollläden.

Türen:

Eingangshaustüre: Aluminiumhaustüre mit Glastürausschnitt und seitlicher fester Seitenteil mit aus Aluminium mit Glastürausschnitt Briefkastenanlage.

Wohnungseingangstür: Marantiholztür mit Spion, massiv.

4.2. Außenanlagen

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Gehflächen im Innenbereich des Grundstückes, kleinere Teilbereiche mit Anpflanzungen, Grundstücksbegrenzung durch Immobilie selbst.

4.3. Beschreibung des Sondereigentums

4.3.1 Ermittlung der reellwertigen Miteigentumsanteile für das Wohnungseigentum

Aufgrund der Gebäudestruktur kann für die Aufteilung des Objektes das homogene Aufteilungsverfahren gewählt werden. Hierzu wird der angemessene Bruttorauminhalt in Relation gesetzt, um einen reellen Wert der Miteigentumsanteile zu erhalten. Aus der Grundakte konnte die Berechnung eingesehen werden, die aufgrund der tatsächlichen Anteile der Gebäudemassen gequotelt wurden.

Die Ermittlung des 26,533/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Gemarkung bad Kreuznach, Flur 8, Flurstück 147/3, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche, Genheimer Straße 2, 4, 6, Größe: 2.330 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung links vorne im 1.OG Geschoss und an einem Hobby- und Abstellraum.

4.3.2 Besonderheiten für das Wohnungseigentum

Die Wohnung ist in sich abgeschlossen lt. Planunterlagen. Das Sondereigentum konnte von innen nicht besichtigt werden an dem Ortstermin. Die Aufteilung der Räume erfolgte aufgrund der vorliegenden Planunterlagen wie folgt:

4.3.3 Nutzungseinheit Wohnungseigentum

Diele, Wohnzimmer mit Balkon, Flur mit Abstellraum, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer mit Balkon.

4.3.4 Art und Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Vorbemerkung:

Die folgende Beschreibung beruht auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr.

Ausrichtung der Wohnung:

1. Obergeschoss (links): Diele, Wohnzimmer mit Balkon (Süd), Flur mit Abstellraum (Ost), Küche (Südost), Badezimmer (Ost), Schlafzimmer mit Balkon (Ost).

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum liegt im 1.Obergeschoss links, straßenseitig abgewandt

4.3.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Wohnungseigentums

Besondere Bauteile:

Balkone

Küchenausstattung:

nicht in der Wertermittlung enthalten³;

Besonnung und Belichtung:

sehr gut

Grundrissgestaltung:

baujahresüblich

³ § 97 Abs. 1 Satz 2 BGB einschränkend bestimmt, dass eine Sache nicht Zubehör ist, „wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird.“

4.3.6 Innenausbau

Deckenbelag: Diele, Wohnzimmer, Flur mit Abstellraum, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer.

Kellergeschoss, Kellertreppe und Flure: weiß gestrichen

Treppenhaus: weiß gestrichen

Balkon: weiß gestrichen

Diele, Wohnzimmer, Flur mit Abstellraum, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer: unbekannt

Bodenbeläge:

Kellergeschoss Kellertreppe und Flure: Marmorplatten (grün), PVC hellbeige

Treppenhaus: PVC-Boden,

Balkon: Fliesen in Mörtelbett (gemäß Bauunterlagen)

Diele, Wohnzimmer, Flur mit Abstellraum, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer: unbekannt

Wandbeläge:

Kellergeschoss Kellertreppe und Flure: Strukturwandbelag gestrichen weiß

Treppenhaus: Strukturwandbelag gestrichen weiß

Balkon: Strukturputz gestrichen weiß

Diele, Wohnzimmer, Flur mit Abstellraum, Küche, Badezimmer, Schlafzimmer: unbekannt

4.3.7 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

Grundrissgestaltung / Funktionalität: Die Grundrissgestaltung entspricht der Baualtersklasse.

Allgemeinbeurteilung: Die bauliche Anlage macht optisch einen soliden Eindruck.

4.3.8 Nutzungen /Mieten

Nutzung:	Wohnliche Nutzung
Mietvertrag:	Ein Mietvertrag lag der Sachverständigen nicht vor.

4.3.9 Gebäudetechnik

Elektroinstallation:	Anschluss an das öffentliche Netz mit Freileitung
Heizung:	Zentrale Ölheizung, Öltank außerhalb mit 20.000 Liter und Leckanzeigegerät.
Warmwasserbereitungsanlage:	Elektrodurchlauferhitzer
Wasserversorgungsanlagen:	Art der Versorgung an das Ortsnetz, Zapfstellen in allen Wohnungen und im Keller.
Gebäudeinformationstechnik:	Lüftungsanlage für innenliegende Bäder und WC nach DIN 18017 (gemäß Bauunterlagen), Türsprechanlage, Telefonanschluss und Internetanschluss unbekannt, Kabelanschluss unbekannt.

4.3.10 Hausverwaltung/Sonstiges

Wirtschaftsplan/Hausgeld:	Das Hausgeld beträgt ab dem 01.01.2025 213,37 €/Monat.
Jahresabrechnung:	Die Nachzahlung für das Jahr 2023 beträgt 458,75 €.
Protokoll der Eigentümerversammlung:	Das Protokoll der Eigentümerversammlung vom 02.12.2012, (Auszug): - Eine neue Öl-Heizungskesselanlage soll installiert werden. - Errichtung einer Einhausung für Abfallbehälter. - Anbringung von Balkonkraftwerken.

5. Wertbestimmende technische und wirtschaftliche Daten

5.1 Verwendete Unterlagen

Die verwendeten Bauzeichnungen sind bedingt durch Kopiervorgänge nicht unbedingt maßstabsgetreu. Daraus resultierende Ungenauigkeiten können aber im Rahmen dieser Wertschätzung hingenommen werden.

5.2 Bebaute Fläche (BF) des Gemeinschaftseigentums

Mit aufstehendem Gebäude bebaute Fläche des Gesamtgebäudes: 2.330,00 m²

5.3 Grundflächenzahl (GRZ)

Summe Grundfläche / Grundstücksfläche: 0,34

5.4 Geschossflächenzahl (GFZ)

Summe der Geschossflächen / Grundstücksfläche: 1,34

5.5 Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Summe der wertrelevanten Geschossflächenzahl / Grundstücksfläche: 1,34

5.6 Bruttogrundfläche (BGF) des zu bewertenden Mehrfamilienwohnhauses

Bruttogrundfläche des Mehrfamilienwohnhauses 3.132,74 m² BGF

5.7 Wohnflächenberechnung

Summe der Wohnfläche des Wohnungseigentums: 53,27 m² Wfl.

5.8 Nutzflächenberechnung

Summe der Nutzfläche des Kellerabstellraumes: 12,09 m² Nfl.

5.9 Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des Baujahres) für das Wohnungseigentum im Mehrfamilienwohnhaus

Im Jahre 1972 wurde das Wohnhaus erstellt. Ein mittlerer Modernisierungsgrad in Höhe von 4 Modernisierungspunkten wird unterstellt.

Aus der Tabelle entnommen						einzeln eingeben	
Mod.punkte	a	b	c	ab. rel. Alter	Urspr. Bau-Jahr	GND	im Jahr
4	0,7300	1,5770	1,1133	40 %	1972	80	2025

Nach sachverständigen Einschätzung wird ein mittlerer Modernisierungsgrad unterstellt. Hierauf wurden insgesamt 4 Punkte verteilt. (siehe Tabelle: Ermittlung des Modernisierungsgrades, Anlage 2 ImmoWertV). Es ergibt sich somit eine mod. RND von 31 Jahren. Die ursprüngliche RND beträgt 27 Jahre. Das Alter beträgt 53 Jahre. Das rel. Alter beträgt 66,3 %. Es ergibt sich ein fiktives Baujahr 1976, welches der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird, unterstellt.

6. Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung zum Stichtag 08.05.2025

6.1 Grundsätze zur Auswahl der Wertermittlungsverfahren

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

Der Marktwert stellt den geschätzten Betrag (wahrscheinlichster Preis) dar, für den ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessener Vermarktungsdauer in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind die Verfahren nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Nach § 6 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 2 ImmoWertV dieser Verordnung sind im Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren regelmäßig folgende Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse;
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sind gemäß § 2 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Nach § 6 Abs. 3 ImmoWertV 2021 gliedern sich die in § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV genannten Wertermittlungsverfahren in folgende Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts;
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes;
3. Ermittlung des Verfahrenswertes.

Bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes und des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sind § 7 und § 8 Absatz 2 ImmoWertV zu beachten; bei der Ermittlung des Verfahrenswertes ist § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu beachten.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Es ist für den Wertermittlungsstichtag gemäß § 2 Abs. 4 ImmoWertV der Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätsstichtag gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht.

Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Aus rechtlichen oder sonstigen Gründen ist der Zustand des Grundstücks zu keinem anderen Zeitpunkt maßgeblich. Es ist ausschließlich der Grundstückszustand zu dem Qualitätsstichtag **08.05.2025** festzustellen.

6.2 Verfahrenswahl mit Begründung zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden.

Von den bekannten Wertermittlungsverfahren nach § 6 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV „sind zur Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen“. „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.“

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sollen die für eine Grundstücksbewertung zu wählenden Verfahren individuell und auftragsbezogen, aber nicht schematisch eingesetzt werden. Zwischen diesen Verfahren gibt es keinen mathematischen Bezug, sondern es wird erwartet, dass das jeweils richtige, markttypische Verfahren genutzt wird. Insbesondere sollen bei der Verfahrensauswahl die Verfügbarkeit und Auswertung möglichst verlässlicher und öffentlich zugänglicher Daten berücksichtigt werden. Dabei ist zunächst durch eine Einsichtnahme in die Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses zu prüfen, ob es ausreichend Vergleichsfälle gibt. Auch andere Datenbanken, die Kaufpreise registrieren, können genutzt werden.

Eine Abfrage beim Gutachterausschuss hat ergeben, dass ausgewertete Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden konnten. Nur mit solchen Verkaufspreisen, die den strengen Anforderungen genügen, die der BGH in seinem Urteil vom 02.07.2004, V ZR 213/03, auf Seite 22 an hinreichend geeignetes und aussagekräftiges Vergleichsmaterial gestellt hat, darf der Verkehrswert im Vergleichswertverfahren abgeleitet werden.

Im vorliegenden Fall hat der Gutachterausschuss Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung abgeleitet. Da es sich im vorliegenden Bewertungsfall um ein Grundstück mit einem zu bewertenden Wohnungseigentum und einem Kellerabstellraum handelt, wird der Verkehrswert vorrangig entsprechend den Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (gem. §§ 15 Abs. 1 ImmoWertV) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung durchgeführt, das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen. Mit diesem Verfahren kann auch bestätigt werden, dass die derzeit ausgeübte Nutzung die wirtschaftlichste ist – dies ist der Fall, wenn ein ausreichender Gebäudeertrag übrigbleibt. Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

6.3. Ermittlung des Bodenwerts zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025

Entgegen der Überschrift des § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 und der Begründung enthält die ImmoWertV 2021 keinerlei Regelung über die Anwendung sonstiger Verfahren der Bodenwertermittlung, wenn das vorrangig anzuwendende Vergleichswertverfahren nach § 40 Abs. 3 ImmoWertV 2021 nicht zur Anwendung kommen kann, kann der Bodenwert über das deduktive Verfahren oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

1. Die Ermittlung des Bodenwerts ist in § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021 geregelt.
2. Es handelt sich bei diesen Vorgaben vornehmlich um bewertungstechnische Konventionen, die schon bisher die Wertermittlungspraxis beherrscht haben und im Schrifttum entsprechend vertreten wurden.

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV 2021 zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 2021).

Der Bodenwert eines Grundstücks ist grundsätzlich aus Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken zu ermitteln. Vergleichsgrundstücke sind solche Grundstücke, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Insbesondere folgende Merkmale können den Wert des Grundstücks beeinflussen:

- Lage, wie z. B. Ortslage, Verkehrslage, Nachbarschaftslage oder Wohnlage;
- Nutzbarkeit nach öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Vorschriften;
- Beschaffenheit, wie z. B. Grundstücksgröße und -zuschnitt, Bodenbeschaffenheit;
- Erschließungszustand.

6.3.1 Ermittlung des Bodenwerts (baureifes Land) Erläuterungen

Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte (§§ 192 ff. BauGB) für den Bereich Rhein-Hessen-Nahe hat zum Stichtag 01.01.2024 als Bodenrichtwert für das Gebiet der Gemeinde Bad Kreuznach, der Gemarkung Bad Kreuznach, für die Bodenrichtwertnummer 0232, in der das Bewertungsobjekt liegt, wurde Folgendes erhoben:

Der Richtwert beträgt 230,00 €/m². Er bezieht sich auf ein Grundstück der Qualitätsstufe mit folgenden Merkmalen:

Gemeinde	= Bad Kreuznach
Gemarkungsname	= Bad Kreuznach
Gemarkungsnummer	= 0232
Bodenrichtwert	= 230,00 €/m ²
Erschließung	= erschließungsbeitragsfrei
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Nutzungsart	= allgemeines Wohngebiet
Bauweise	= offene Bauweise
Anzahl der Geschosse	= IV
Grundstücksgröße	= 3.000,00 m ²

Unter dem Bodenwert wird grundsätzlich der Wert des freigelegten bzw. unbebauten Grundstücks verstanden, bei üblicher und (planungs- sowie bauordnungs-) rechtlich zu-lässiger sowie wirtschaftlich optimaler Nutzbarkeit, sofern es im Markt eine entsprechende Nachfrage gibt. Es handelt sich dabei um den Wert, den das Grundstück unter der Fiktion besitzt, dass keine wesentlichen Bestandteile vorhanden sind.⁴

⁴ Vergleiche § 196 Abs. 1 Satz 2 BauGB.

6.3.2 Abweichung vom Bodenrichtwert

Eine Bodenwertänderung vom 01.01.2024 bis zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erkennbar. Das Bewertungsobjekt liegt in einem bebauten Zustand vor. Die umliegenden Grundstücke stimmen bezüglich ihrer Lage, Entwicklungszustand, planungsrechtlichen Gegebenheiten, Erschließungszustand und auch dem Verhältnis der Grundstücksgrößen weitestgehend mit dem Bewertungsobjekt überein.

Entwicklungszustand:

Eine Anpassung ist hier nicht erforderlich. Es handelt sich hier um Baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

Lage:

Bei Wohnimmobilien handelt es sich um Objekte, bei denen das Wohnen im Vordergrund der Nutzung steht, und zwar unabhängig davon, ob es sich um eine Eigennutzung handelt oder das Objekt vermietet ist. Das Bewertungsobjekt hat unter Berücksichtigung der Mikrolage und insbesondere aufgrund der Lage des Ortsteils in Bad Kreuznach-Winzenheim eine gute Wohnlage. Die Lageverhältnisse in ihrer Komplexität lassen sich nicht durch bestimmte Kenngrößen messen. Unter Berücksichtigung der guten Wohnlage erfolgt keine weitere Anpassung.

Bzgl. der Verkehrsanbindung, der Nachbarschaft, der Wohnlage sowie sonstiger Umwelteinflüsse ergeben sich keine Veränderungen.

Beitragsrechtlicher Zustand:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht notwendig bzgl. des vollständig beitragsfreien Zustandes.

Werteinfluss durch im Bodenrichtwert nicht enthaltene Beiträge:

Weitere Anpassungen an den Bodenrichtwert sind nicht erforderlich.

Bodenpreisveränderungen:

Die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse bzgl. der Bodenpreise für Bad Kreuznach-Winzenheim, ist eine weitere Anpassung ist hier nicht erforderlich.

Lageanpassung:

Eine Anpassung hierzu ist nicht erforderlich.

Anbauart:

Eine Anpassung hierzu ist nicht erforderlich.

Art und Maß der zulässigen bzw. realisierbaren Nutzung:

Eine Anpassung hierzu ist nicht erforderlich.

Grundstücksgestalt (Zuschnitt, Form)

Bei dem zu bewertenden Grundstück liegt eine rechteckige Flurstücksgröße vor. Das Flurstück 147/3 befindet sich im bebauten Zustand. Gemäß den planungs- und bauordnungsrechtlich vorgegebenen Bebauungsmöglichkeiten gibt es hier keine Vorgaben. Weitere Anpassungen sind hier nicht erforderlich. Unter Berücksichtigung der offenen Bauweise ergibt sich kein Nachteil aus der Grundstücksgestalt des Bewertungsobjekts.

Bauweise:

Eine Anpassung an die Bauweise ist nicht erforderlich.

GFZ/WGFZ:

Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Grundstücksfläche:

Eine Anpassung an die Grundstücksfläche ist nicht erforderlich.

Az.: 36 K 102/24 Wohnungseigentum, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangstür ausstehend) mit einem Hobby- und Abstellraum im Kellergeschoss
in 55545 Bad Kreuznach (Winzenheim), Genheimer Straße 2, 4, 6

Beitragsfreier Bodenwert:

Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge:

Eine Anpassung an die Bauweise ist nicht erforderlich.

6.3.3 Objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenwert

Der auf die bebaute Grundstücksfläche entfallende Bodenwert wurde zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 mit einem Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis, relativ beitrags-, und abgabenrechtlich ermittelt in Höhe von 230,00 €/m².

6.3.4 Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Der auf das zu bewertende Wohnungseigentum bebauten Grundstücksfläche entfallende Bodenwert wird zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 wie folgt ermittelt: 230,00 €/m² x 2.330,00 m² = 535.900,00 €. Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 **14.219,03 €**.

6.3.5 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 26,533 / 1.000 Miteigentumsanteil (ME) 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 des Wohnungseigentums

Gesamtbodenwert		rd. 535.900,00 €
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert		rd. 535.900,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	26,533 / 1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert		14.219,03 €
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
anteiliger Bodenwert	=	14.219,03 €
		<u>rd. 14.219,03 €</u>

Der **anteilige unbelastete Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025 **14.219,03 €**

Dieser Bodenwertanteil ist bei den vom Gutachterausschuss abgeleiteten Vergleichspreisen eingepreist.

Es kann keine Plausibilisierung im Ertragswertverfahren durchgeführt werden, da für dieses zu bewertende Bodenrichtwertniveau in Höhe von 230,00 €/m² keine ausreichenden Referenzdaten zur Verfügung stehen.

6.4 Ermittlung des Vergleichswertverfahrens

6.4.1 Erörterung des Vergleichswertverfahrens gemäß §§ 24 - 26 ImmoWertV

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist im § 24 ImmoWertV beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Vergleichspreise im Sinne des § 25 ImmoWertV 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 im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor im Sinne des § 26 Abs. 1 ImmoWertV herangezogen werden.

Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der vorläufige Vergleichswert kann ermittelt werden:

1. Auf der Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen oder
2. durch Multiplikation eines objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktors oder eines objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts mit der entsprechenden Bezugsgröße des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht nach Maßgabe des § 7 dem vorläufigen Vergleichswert.

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens müssen nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale Berücksichtigung finden. Nachfolgend gelangt man zum Vergleichswert.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens für die Bewertung von Wohnungsteileigentum beschrieben.

6.4.2 Geeignete Kaufpreise

Gemäß § 24 Abs. 2 ImmoWertV sind für die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts im unmittelbaren Verfahren eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen (Kaufpreisen) im Sinne des § 25 Abs. 1 ImmoWertV zu ermitteln. Dieser kann entsprechend nach § 24 Abs. 2 ImmoWertV ermittelt werden. Gemäß § 25 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV sind diese auf ihre Eignung hin zu prüfen und anzupassen.

6.4.3 Ausschluss von Kaufpreisen mit ersichtlichen ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen

Es erfolgt ein Ausschluss von Kaufpreisen mittels ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse gemäß § 9 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV.

6.4.4 Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag

Gemäß § 25 ImmoWertV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV erfolgt eine Anpassung der Kaufpreise an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

6.4.5 Kaufpreise auf den Zustand des Bewertungsobjekts umrechnen

Gemäß § 25 ImmoWertV in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV erfolgt eine Umrechnung der Kaufpreise auf den Zustand des Wertermittlungsobjekts.

6.4.6 Ausschluss von Vergleichspreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

Gemäß § 9 Abs. 2 Satz 2 ImmoWertV werden Vergleichspreise mit nicht ersichtlichen Besonderheiten ausgeschlossen.

6.4.7 Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 2 Nr. 1 ImmoWertV werden die Vergleichspreise aufgrund einer statistischen Auswertung ermittelt, die zum vorläufigen Vergleichswert führen.

6.4.8 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 3 ImmoWertV entspricht der marktangepasste vorläufige Vergleichswert nach Maßgabe des § 7 ImmoWertV dem vorläufigen Vergleichswert.

6.4.9 Ermittlung des Vergleichswerts

Gemäß § 24 Abs. 4 ImmoWertV ergibt sich der Vergleichswert aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

6.5 Eingangserörterung für die Vergleichswertermittlung

6.5.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung von Vergleichspreisen und der Ermittlung des Vergleichswerts

Datengrundlage: Der Gutachterausschuss für Immobilienwerte Vermessungs- und Katasterverwaltung Rheinland-Pfalz hat folgende Vergleichspreise abgeleitet.

Auswahlkriterien:

Beim Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte auf hinreichende Übereinstimmung hinsichtlich ihrer Vergleichbarkeit geprüft. Bei der Recherche in der Kaufpreissammlung durch den Gutachterausschuss wurden folgende 10 Vergleichspreise ermittelt mit folgenden Parametern:

Wohnungseigentum, aus der Gemarkung Bad Kreuznach, 10 Verträge, Zeitraum 2023 bis 2024, Wohnungseigentum in den Straßen: Bösgrunder Weg 18A, Dürerstraße 22, Genheimer Straße 9, 11, Holbeinstraße 113, Holbeinstraße 111, Holbeinstraße 111, Dürerstraße 20, Genheimer Straße 19, Genheimer Straße 2, 4, 6, Holbeinstraße 113, alle Vergleichspreise aus den Fluren: 58, 49, 8, 49, 49, 49, 8, 8, 49, mit den zugehörigen Flurstücksnummern: 108/17, 71/12, 151/4, 151/6, 3/33, 3/33, 3/33, 71/12, 144, 147/3, 3/33, mit den zugehörigen Kaufpreisen: 155.000,00 €, 117.500,00 €, 75.000,00 €, 110.000,00 €, 86.000,00 €, 95.000,00 €, 145.000,00 €, 194.000,00 €, 115.000,00 €, 105.000,00 €, Teilmarkt: Weiterverkauf am: 26.05.2023, 10.07.2023, 21.09.2023, 16.10.2023, 16.11.2023, 10.11.2023, 25.01.2024, 16.05.2024, 28.06.2024, 11.07.2024, Beschreibung: Sachleistung, Garage zu Nr. 1: 2.000,00 €, TG-Stellplatz (Sondereigentum) zu Nr. 1: 10.000,00 €, Garage zu Nr. 4: 20.000,00 €, TG-Stellplatz (Sondereigentum) zu Nr. 4: 10.500,00 €, TG-Stellplatz (Sondereigentum) zu Nr. 7: 12.000,00 €, Garage zu Nr. 8: 4.000,00 €, TG-Stellplatz (Sondereigentum) zu Nr. 10: 15.000,00 €, Kaufpreise (bereinigt): 143.000,00 €, 117.500,00 €, 75.000,00 €, 79.500,00 €, 86.000,00 €, 95.000,00 €, 133.000,00 €, 190.000,00 €, 115.000,00 €, 90.000,00 €, Typ: Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen), Wohnflächen: 52 m², 60 m², 55 m², 62 m², 43 m², 44 m², 60 m², 54 m², 66 m², 62 m², rel. Kaufpreise (€/ m²): 2.750,00, 1.958,50, 1.363,50, 1.280,00, 2.016,00, 2.161,00, 2.216,50, 3.515,50, 1.750,00, 1.449,00, Bauweise/Typ: Mehrfamilienhaus (Eigentumswohnungen) (gilt für alle 10 Kaufpreise), Baujahre: 1970, 1970, 1972, 1970, 1970, 1970, 1970, 1973, 1972, 1970, Anzahl der Sondereigentume im Gebäude: 9, 24, 16, 24, 24, 24, 24, 16, 24, Anzahl der Sondereigentume in der Anlage: 9, 48, 32, 72, 72, 72, 48, 32, 45, 71, Sondereigentum: Nr. 1: Wohnung, Kellerraum; Nr. 2: Wohnung, Kellerraum; Nr. 3: Wohnung, Abstellraum, Hobbyraum; Nr. 4: Wohnung, Kellerraum; Nr. 5: Wohnung, Kellerraum; Nr. 6: Wohnung, Kellerraum; Nr. 7: Wohnung, Kellerraum; Nr. 8: Wohnung, Hobbyraum, Abstellraum; Nr. 9: Wohnung, Kellerraum; Nr. 10: Wohnung, Kellerraum, Geschoss: EG, KG, 5. OG, KG, 3. OG 2. OG, KG, 5. OG, KG, 3. OG, KG, 4. OG, KG, 2. OG, 2. OG, KG, 4. OG, KG, Miteigentumsanteile (gesamt): 77,82 / 1.000, 165,85 / 10.000, 233,86 / 10.000, 106,41 / 10.000, 73,72 / 10.000, 75,91 / 10.000, 164,38 / 10.000, 348,04 / 10.000, 245,52 / 10.000, 106,41 / 10.000, Aufteilungsplannummern: 2, 2, II.5.3, II.5.3, I.3.3, I.3.3, I.3.3, II/36, II/36, V/71, V/71, III/63, III/63, I.4.3, I.4.3, II.2.4, II.2.4, II.2.4, III.2.5, III.2.5, IV/44, IV/44, Bodenrichtwertnummern: 0204, 0276, 0232, 0276, 0276, 0276, 0276, 0232, 0276, Stichtage: 01.1.2022, 01.01.2022, 01.01.2022, 01.01.2022, 01.01.2022, 01.01.2022, 01.01.2024, 01.01.2024, 01.01.2024, 01.01.2024, Bodenrichtwerte: 380,00 €/ m², 280,00 €/ m², 230,00 €/ m², 280,00 €/ m², 280,00 €/ m², 280,00 €/ m², 310,00 €/ m², 230,00 €/ m², 230,00 €/ m², 310,00 €/ m², Entwicklungsstufe: Baureifes Land. Gesamte Fläche: 600,00 m², 1.500,00 m², 3.000,00 m², 1.500,00 m², 3.000,00 m², Art der Baulichen Nutzung: Baureifes Land (gilt für alle 10 Kaufpreise), abgabenrechtlicher Zustand: frei, (gilt für alle 10 Kaufpreise). Allgemeines Wohngebiet (gilt für alle 10 Kaufpreise),

6.5.2 Aufbau des Vergleichswertverfahrens

Beim Vergleichswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes durch den Vergleich mit Kaufpreisen vergleichbarer Objekte ermittelt. Das Vergleichswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Ermittlung von Verkaufspreisen hinreichend übereinstimmender Vergleichsobjekte bzw. Vergleichsgrundstücke
- +/-Berücksichtigung von Abweichungen (Grundstücksmerkmale)
- Prüfung bzgl. ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse
- = Vorläufiger Vergleichswert
- +/-ggf. zusätzliche Marktanpassung
- = Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert
- +/-ggf. Berücksichtigung sonstiger objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Vergleichswert
- Verkehrswert (Marktwert)

6.5.3 Vorläufiges Vergleichswertverfahren

Es handelt sich um solche Vergleichspreise, auch Kaufpreise genannt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft wurden, die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind als geeignet im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV anzusehen.

Nr.	Kauf-jahr	Lage	MEA in /1.000 10.000	Garage / TG- Stellplatz	Sondereigentum- Pkw- Abstellplatz	Vergleichs- preise in EUR (nicht bereinigt)
1	2023	Bad Kreuznach (1942)	77,82/ 1.000	2.000,00 €	10.000 €	155.000,00 €
2	2023	Bad Kreuznach (1942)	165,85/ 10.000			117.500,00 €
3	2023	Bad Kreuznach (1942)	233,86/ 10.000			75.000,00 €
4	2023	Bad Kreuznach (1942)	106,41/ 10.000	20.000,00 €	10.500,00 €	110.000,00 €
5	2023	Bad Kreuznach (1942)	73,72/10.000			86.000,00 €
6	2023	Bad Kreuznach (1942)	75,91/10.000			95.000,00 €
7	2024	Bad Kreuznach (1942)	164,38/ 10.000		12.000,00 €	145.000,00 €
8	2024	Bad Kreuznach (1942)	348,04/ 10.000	4.000,00 €		194.000,00 €
9	2024	Bad Kreuznach (1942)	245,52/ 10.000			115.000,00 €
10	2024	Bad Kreuznach (1942)	106,41/ 10.000		15.000,00 €	105.000,00 €

6.5.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswertverfahrens

Verkaufspreise von Eigentumswohnungen in gleicher Wohnlage

Berücksichtigung von Abweichungen:

Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2 und 3 sind an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Im vorliegenden Fall müssen folgende Abweichungen der Vergleichspreise vom Bewertungsobjekt im Rahmen der gesetzlichen Forderung nach den Vorschriften des § 15 Abs. 1 ImmoWertV berücksichtigt werden:

- Berücksichtigung der Außenstellplätze,
- Berücksichtigung des Sondernutzungsrechts an Pkw- Abstellplätze,
- Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse,
- Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

Berücksichtigung der Garage / TG-Stellplatz und Sondereigentum-Pkw- Abstellplatz:

Im o.g. vorliegenden Fall wurden folgende Abweichungen bereits berücksichtigt, bzgl. der Lage, des Baualters. Die Garage / TG-Stellplatz Nr. 1, 4, 7 und Nr. 8 und das Sondereigentum-Pkw- Abstellplatz der Nr. 1, 4, 7, und 10 wurden bereinigt in den Vergleichspreisen:

Ohne Berücksichtigung der Garage / TG-Stellplatz und Sondereigentum-Pkw-Abstellplatz:

Nr.	Kaufjahr	Lage	MEA in 1.000 / 10.000	Vergleichspreise in € (bereinigt)
1	2023	Bad Kreuznach (1942)	77,82 / 1.000	143.000,00 €
2	2023	Bad Kreuznach (1942)	165,85 / 10.000	117.500,00 €
3	2023	Bad Kreuznach (1942)	233,86 / 10.000	75.000,00 €
4	2023	Bad Kreuznach (1942)	106,41 / 10.000	79.500,00 €
5	2023	Bad Kreuznach (1942)	73,72 / 10.000	86.000,00 €
6	2023	Bad Kreuznach (1942)	75,91 / 10.000	95.000,00 €
7	2024	Bad Kreuznach (1942)	164,38 / 10.000	133.000,00 €
8	2024	Bad Kreuznach (1942)	348,04 / 10.000	190.000,00 €
9	2024	Bad Kreuznach (1942)	245,52 / 10.000	115.000,00 €
10	2024	Bad Kreuznach (1942)	106,41 / 10.000	90.000,00 €

Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse:

Im o.g. vorliegenden Fall wurden folgende Abweichungen bereits berücksichtigt, bzgl. der Lage, des Baualters. Berücksichtigt werden müssen die Vertragsanpassungen. Die Verkaufspreise stammen aus den Jahren 2023 bis 2024. Eine zeitliche Anpassung ist erforderlich. Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Umrechnungskoeffizienten.

Für die Eigentumswohnungen Nr. 1 bis Nr. 6 ergibt sich ein Anpassungsfaktor in Höhe von $(231/256) = 0,9023$. Die Eigentumswohnungen Nr. 7 bis Nr. 10 weisen einen Anpassungsfaktor in Höhe von $(231/231) = 1,00$ auf.

Kaufpreis (bereinigt)	Zähler BPI für den 08.05. 2025	Nenner BPI 2023, 2024	Faktor	Ange- passte Ver- gleichs- preise (mit Aus- reißer) in €
143.000,00	231,00	256,00	0,9023	129.035,16
117.500,00	231,00	256,00	0,9023	106.020,25
75.000,00	231,00	256,00	0,9023	67.672,50
79.500,00	231,00	256,00	0,9023	71.732,85
86.000,00	231,00	256,00	0,9023	77.597,80
95.000,00	231,00	256,00	0,9023	85.718,50
133.000,00	231,00	231,00	1,000	133.000,00
190.000,00	231,00	231,00	1,000	190.000,00
115.000,00	231,00	231,00	1,000	115.000,00
90.000,00	231,00	231,00	1,000	90.000,00

Ermittlung des Mittelwerts:

Mittelwert (mit Ausreißer): 106.577,71 €
Abweichung vom Mittelwert von 30%: 138.551,02 €
Abweichung vom Mittelwert von - 30%: 74.604,40 €

Es sind noch die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. In der Summe ergeben sich durch Addition der zehn Vergleichspreise ein Mittelwert in Höhe von 106.577,71 €.

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Vergleichspreise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 % von den errechneten Mittelwert abweichen nicht weiter berücksichtigt. Die Vergleichspreise Nr. 3, 4, und 8 werden nicht weiter berücksichtigt.

Angepasste Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	Wohn- flächen in m ²	rel. Kauf- preis €/m ²
129.035,16 €	52,00	2.481,45
106.020,25 €	60,00	1.767,00
77.597,80 €	43,00	1.804,60
85.718,50 €	44,00	1.948,15
133.000,00 €	60,00	2.216,67
115.000,00 €	66,00	1.742,42
90.000,00 €	62,00	1.451,61

Weitere Anpassungen werden nicht vorgenommen.
Bzgl folgender Parameter sind keine weiteren An-

Berücksichtigung der Lage der Geschosse, der Verträge und der Wohneinheiten:

passungen mehr erforderlich, da signifikante Abhängigkeiten nicht belegt werden:

- Berücksichtigung der Lage der Geschosse,
- Berücksichtigung der Lage der Wohneinheiten.

Berücksichtigung der Wohnflächen:

Weitere Anpassungen werden vorgenommen. Es werden die angepassten Vergleichspreise (ohne Ausreißer) in Relation zur Wohnfläche als relative Kaufpreise dargestellt.

Berücksichtigung ungewöhnlicher oder persönlicher Wertverhältnisse:

Angepasste Vergleichspreise (ohne Ausreißer)	Wohnflächen in m ²	rel. Kaufpreis €/m ²
129.035,16 €	52,00	2.481,45
106.020,25 €	60,00	1.767,00
77.597,80 €	43,00	1.804,60
85.718,50 €	44,00	1.948,15
133.000,00 €	60,00	2.216,67
115.000,00 €	66,00	1.742,42
90.000,00 €	62,00	1.451,61

Mittelwert:	1.915,99 €/m ²
Abweichung vom Mittelwert von 30%:	2.490,79 €/m ²
Abweichung vom Mittelwert von -30%:	1.341,19 €/m ²

Es sind noch die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu berücksichtigen. In der Summe ergeben sich durch Addition der sieben Vergleichspreise ein Mittelwert in Höhe von 1.915,99 €/m².

Um auszuschließen, dass die obige Auswertung Vergleichspreise enthält, die aufgrund ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zustande gekommen sind, werden die Werte, die um mehr als 30 % von den errechneten Mittelwert abweichen nicht weiter berücksichtigt. Es handelt sich hier um die Spanne zwischen 1.341,19 €/m² bis 2.490,79 €/m².

Ein weiterer Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse ist nicht mehr notwendig. Unter Ausschluss dieser Vergleichspreise ergibt sich durch Addition der Vergleichspreise und Mittelwertbildung ein Wert in Höhe von 1.915,99 €/m².

Ergebnis:

Somit ergibt sich der Vergleichswert wie folgt:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:

Vergleichswert des Sondereigentums: (ohne Sondernutzrecht an einem Pkw-Abstellplatz) ergibt einen Wert in Höhe von $1.915,99 \text{ €/m}^2 \times 53,27 \text{ m}^2 = 102.064,79 \text{ €}$,
rd. 102.000,00 €.

6.6. Eingangserörterung für die Ertragswertermittlung

6.6.1 Wesentliche Modellparameter für die Ableitung des Ertragswerts

Die Rahmendaten liegen wie folgt vor. Zum Untersuchungszeitpunkt 01.01.2024 werden Untersuchungsobjekte für die Wohnungseigentume in Drei- und Mehrfamilienwohnhäusern, Weiterverkäufen, kein Erbbaurecht, nachhaltig marktkonforme Nutzung und unvermietete (Eigennutzung), zusätzlich separate Untersuchung langfristig vermieteter Objekte, für den Untersuchungsbereich Rheinland-Pfalz (RLP), gegliedert in sechs Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse zugrunde gelegt. Der **Datengrundlage** dienen Nachbewertungen der zwölf Gutachterausschüsse in RLP, davon aktuelle Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2022 bis 2024, sowie historische Nachbewertungen aus dem Zeitraum 2018 bis 2022, segmentweise repräsentativ bemessen nach dem Kauffallaufkommen der Gutachterausschüsse im jeweiligen Marktsegment. Des Weiteren liegen historische, nicht repräsentativ verteilte Datensätze des Zeitraums 2017 bis 2018 vor. Der **Erhebungsmethodik** wurde ein spezieller Bodenwert ungedämpft (d.h. ohne Bebauungsabschlag) zugrunde gelegt. I. d. R. zonaler BRW (baureifes, beitragsfreies Land), angepasst an die Merkmale des Einzelobjekts, unterstellt. Das Bodenwertniveau (BWN) ist mit dem jeweiligen Bodenpreisindex des Gutachterausschusses an das Vertragsdatum angepasste, (baureife, beitragsfreie Land). Des Weiteren wurde die Grundstücksgröße marktüblich bereinigt. Die Kauffälle wurden nicht oder nur gering beeinflusst durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (bei Beeinflussung wurde Kaufpreis bereinigt). Weitere Erhebungen sind ein Rohertrag, der marktüblich erzielbar ist. Der Bezugsstab für die Wohnfläche (wohnwertabhängig), wurde berechnet nach der Wohnflächenverordnung und ggf. nach Hinweisen aus der Literatur. Die Bewirtschaftungskosten entsprechen der Anlage 3 nach ImmoWertV sowie Maßgaben in Abschnitt 4.3.1. Der Gebäudestandard entspricht der Anlage 4, Nummer III, Tabelle 2 der ImmoWertV. Die Gesamtnutzungsdauer (GND) der Anlage 1 ImmoWertV beträgt 80 Jahre. Die Restnutzungsdauer (RND) entspricht der Gesamtnutzungsdauer (GND) abzgl. dem Alter ggf. mit modifizierter RND nach dem Modell der Anlage 2 ImmoWertV. Der relativen Restnutzungsdauer wurde folgende Formel zugrunde gelegt: $(\text{rel. RND}) (\%) = (\text{RND} / \text{GND} \times 100)$. Bauliche Außenanlagen haben keinen gesonderten Ansatz. Die Anlagen sind im üblichen Umfang im Ertragswert enthalten. Sonstige Anlagen sind alternativ pauschal im Wertansatz berücksichtigt. Schadensbeseitigungs- und Modernisierungskosten (BOG) sofern die Stichprobe Objekte mit geringen Schäden enthält, werden zunächst die Kosten abgeschätzt und dann marktangepasst berücksichtigt (vgl. Kapitel 3 LGMB 2017 (30)). Der Auswertungsmethodik wurde die Multiple Regression durchgeführt. Es wurden nur Parameter eingeführt, für die in der jeweiligen Stichprobe relevanten Abhängigkeiten nachgewiesen werden. Eine statistische Ausreißerbeseitigung wurde durchgeführt. In den Schätzfunktionen für die Marktsegmente 1 und 2 konnte eine Abhängigkeit von der Wohnfläche nicht signifikant nachgewiesen werden. Bzgl. der Referenzdaten der Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume wurden bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze marktübliche Nettokaltmieten aus der Stichprobe entnommen.

Auswahlkriterien: Für das Marktsegment 4 wurden 2,5 Vergleichskauffälle im Median ausgewertet. Die Größe der Stichprobe (inkl. Verdoppelung der neuen Datensätze) beträgt 1413 Vergleichskauffälle. Für den Untersuchungszeitraum 07/2017 bis 05/2024 liegt der Median im 09/2021. Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Die Gesamtnutzungsdauer liegt im Median bei 80 Jahren. Die Restnutzungsdauer liegt zwischen 24 Jahre bis 79 Jahre im Median 51 Jahren. Die Stufe der Gebäudestandards liegt zwischen 2,0 bis 4,3 im Median bei 3,0. Die Wohnfläche beträgt zwischen 20,00 m² Wfl. bis 182,00 m² Wfl., im Median bei 78,00 m² Wfl.. Das Bodenwertniveau liegt zwischen 49,00 €/m² bis 525,00 €/m² im Median bei 206,00 €/m². Die marktüblichen Nettokaltmieten bei einem Bodenwertniveau von durchschnittlich in Höhe von 205,00 €/m², bei einer Wohnfläche zwischen 50,00 m² bis 100,00 m² wird eine Nettokaltmiete zwischen 7,55 €/m²/Wfl. bis 7,50 €/m²/Wfl. abgeleitet.

6.6.2 Aufbau des Ertragswertverfahrens

Aufbau des Ertragswertverfahrens:

Beim Ertragswertverfahren wird der Verkehrswert eines Bewertungsobjektes mittels durchschnittlich erzielter Erträge ermittelt. Das allgemeine Ertragswertverfahren ist wie folgt aufgebaut:

- Jährlicher Rohertrag
- Bewirtschaftungskosten
- = Jährlicher Reinertrag
- Bodenwertverzinsungsbetrag
- = Reinertragsanteil der baulichen Anlagen
- x Kapitalisierung
- = Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen
- + zuzüglich Bodenwert
- = Vorläufiger Ertragswert
- +/-ggf. zusätzliche Marktanpassung
- = Marktangepasster vorläufiger Ertragswert
- +/-ggf. Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale
- = Ertragswert
- Verkehrswert (Marktwert)

6.6.3 Vorläufiges Ertragswertverfahren

Als „Plausibilisierung“ wird für die Bewertung des Wohnungseigentums, das „Allgemeine Ertragswertverfahren,“ gemäß § 27 ImmoWertV zugrunde gelegt.

Wohn- bzw. Nutzflächen

Es wurde der Wertermittlung die Wohnflächenverordnung WoFIV nach sachverständigem Ermessen zugrunde gelegt für das Wohnungseigentum vorne links im 1. Obergeschoss von 53,27 m² Wohnfläche ermittelt, die der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt wird.

Mietverhältnisse

Mietverträge lagen der Sachverständigen nicht vor.

Marktübliche Nettokaltmiete

Es liegt für den Wertermittlungstichtag 08.05.2025, für das Marktsegment 4, der Gemarkung Bad Kreuznach, kein Mietvertrag vor. Die ortsübliche Vergleichsmiete wird ermittelt in Anlehnung des Mietspiegels der Stadt Bad Kreuznach. Es wird eine gewichtete Durchschnittsmiete von 7,08 €/m²/Wfl. seitens der Stadtverwaltung Bad Kreuznach zugrunde gelegt. Folgende wertbeeinflussende Wohnungsmerkmale werden der Ermittlung des Mietzinses durch Anpassungsfaktoren abgeleitet und gewichtet. Unter Berücksichtigung der Bauperiode, der Wohnungsgröße, der Ausstattung, der Anzahl der Wohneinheiten, der Lage der Wohnung im Objekt und der Lage des Objekts ergibt sich eine Vergleichsmiete in Höhe von 6,98 €/m²Wfl.. Die Vergleichsmiete weist unter Berücksichtigung einer Spanne zwischen - / + 20 % einen oberen und eine untere Vergleichsmiete zwischen 5,59 €/m²/Wfl. bis 8,38 €/m²/Wfl. auf. Es wird gemäß § 31 Abs. 2 ImmoWertV als nachhaltig eine marktübliche erzielbare Ertragsmiete in der höheren Spanne von 8,38 €/m² als Ausgangsgrundlage der Wertermittlung zugrunde gelegt. Dieser ist als Aufsatzzpunkt für die Nachhaltigkeit anzusehen.

Dies ist unter dem Gesichtspunkt, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt um eine Eigentumswohnung in guter Lage handelt, durchaus gerechtfertigt. Diese etwas höhere Mietzins, (im Spannungsbereich), ist auch problemlos langfristig erzielbar, weshalb sie zur Rohertragsermittlung herangezogen werden kann.

In der Summe ergibt sich ein Mietzins in Höhe von 446,40 € pro Monat. Es wird ein Rohertrag in Höhe von 5.356,80 €/Jahr, ermittelt.

Die angegebene Durchschnittsmiete bezieht sich auf die sogenannte Netto-Kaltmiete je Quadratmeter Wohnfläche und Monat. Bei der Nettokaltmiete handelt es sich um die reine Grundmiete ohne jegliche umlagefähige Nebenkosten, d. h. „reines“ Entgelt für die Benutzung von Wohnräumen.

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
					monatlich	jährlich
	lfd. Nr.	Nutzung	(m ²)	(€/m ²)	(€)	(€)
Wohnhaus		Wohnung:	53,27	8,38	446,40	5.356,80
Summe					446,40	5.356,80

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV 2021 sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahme gedeckt sind.

Zu den Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 1 ImmoWertV), die Instandhaltungskosten (§ 32 Absatz 1 Nr. 2 ImmoWertV) und das Mietausfallwagnis (§ 32 Absatz 1 Nr. 3 ImmoWertV).

Die Verwaltungskosten nach § 32 Abs. 2 ImmoWertV umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit.

Die Instandhaltungskosten nach § 32 Abs. 3 ImmoWertV umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewertet werden müssten.

Das Mietausfallwagnis nach § 32 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV umfasst gemäß Nr. 1 das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entsteht, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind. Außerdem umfasst das Mietausfallwagnis laut § 32 Abs. 4 ImmoWertV gemäß Nr. 2 das Risiko von uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie gemäß Nr. 3 ImmoWertV das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Es werden für das Wohnungseigentum, Verwaltungskosten in Höhe von 439,15 €/Jahr abgeleitet.

Bezogen auf die Instandhaltungskosten wurden bei einer Wohnfläche von 53,27 m² Instandhaltungskosten in Höhe von 14,08 €/m² pro Jahr unterstellt. Es ergeben sich jährliche

Instandhaltungskosten in Höhe von 750,04 €/Jahr für das Wohnungseigentum. Das Mietausfallwagnis beträgt 2 % vom Rohertrag und weist einen Wert in Höhe von 107,14 €/Jahr auf. In der Summe ergeben sich Bewirtschaftungskosten in Höhe von 1.296,33 €/Jahr. Diese sind als marktüblich anzusehen und nach sachverständigem Ermessen würdig bezogen auf das Modell.

Reinertrag

Als Reinertrag gemäß § 31 Abs. 1 ImmoWertV wird der jährliche Rohertrag nach § 31 Abs. 2 ImmoWertV abzüglich der Bewirtschaftungskosten gemäß § 32 ImmoWertV angesetzt. Er beträgt 4.060,47 €/Jahr.

Bodenwertverzinsungsbetrag

Der Reinertrag wird der weiteren Wertermittlung im „Allgemeinen Ertragswertverfahren“ in einen Bodenanteil und einen Gebäudeanteil aufgeteilt, denn die Erwirtschaftung des Reinertrages wird einerseits durch den Boden und andererseits durch das Gebäude verursacht. Dabei ist der Bodenanteil nichts anderes als die Verzinsung des Bodenwerts. Es ergibt sich ein Wert in Höhe von 393,87 €/Jahr.

Reinertragsanteil der baulichen Anlagen

Der Reinertragsanteil der baulichen Anlage ergibt einen Wert in Höhe von 3.666,60 €/Jahr.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Gemäß § 4 Abs. 2 ImmoWertV bestimmt sich die Alterswertminderung nach dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage. Dem zu bewertenden Gebäude wird jeweils eine Gesamtnutzungsdauer in Höhe von 80 Jahren zugrunde gelegt.

Modifizierte Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer gemäß § 4 Abs. 3 ImmoWertV wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Das zu bewertende Gebäude weist eine modifizierte Restnutzungsdauer in Höhe von 31 Jahren auf.

Die Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre. Dem Wohnungseigentum liegt das Ursprungsbaujahr 1972 zugrunde. Es wurde durch die unterstellte Modernisierung ein fiktives Baujahr 1976 ermittelt. Gemäß der Anlage 2 dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen wurden für bis zu ca. 20 Jahren zurück lagen für das Modernisierungselement Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung 1 Punkt vergeben. Für die Modernisierung der Fenster und Außentüren, die bis zu ca. 15 Jahren zurück lagen für das Modernisierungselement Modernisierung der Fenster und Außentüren 1 Punkt vergeben.

Für die Modernisierung der Wärmedämmung der Außenwände, die bis zu ca. 15 Jahren zurück lagen, wurden von 2 Punkten, 1 Punkt vergeben. Für die Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen, die bis zu ca. 15 Jahren zurück lagen, wurden von 2 Punkten, 1 Punkt vergeben. In der Summe ergeben sich 4 Punkte.

Es wird gemäß folgender Formel vom Anlage 2 ImmoWertA folgende modifizierte Restnutzungsdauer ermittelt:

$$\text{mod.RND} = a * \frac{\text{Alter}^2}{\text{GND}} - b * \text{Alter} + c * \text{GND}$$

$$\text{mod.RND} = 0,7300 * 53 \text{ Jahre}^2 / 80 \text{ Jahre} - 1,5770 * 53 \text{ Jahre} + 1,1133 * 80 \text{ Jahre}$$

$$\text{mod.RND} = 31 \text{ Jahre.}$$

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV 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. 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 Liegenschaftszinssatz wurde unter folgenden Vorgaben für das Marktsegment 4 abgeleitet: $p = 3,800365 + (-0,02902) \times 53,27 \text{ m}^2 \text{ Wfl.} + 0,000149 \times 2837,69 + (-0,096841) \times \ln(31/80) = 2,770 \%$. Es wird ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,960 % der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt. Siehe auch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.

Barwertfaktor

Gemäß § 34 Abs. 1 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren zugrunde zu legen. Der jeweilige Barwertfaktor ist unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer nach § 4 Abs. 3 ImmoWertV und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes nach § 21 Absatz 2 ImmoWertV zu berücksichtigen. Bei einem Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,770 % und einer rechnerisch unterstellten modifizierten Restnutzungsdauer von 31 Jahren wird ein Barwertfaktor in Höhe von 20,620 der weiteren Wertermittlung zugrunde gelegt.

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen erfolgt durch Multiplikation des Kapitalisators in Höhe von 20,620 mit dem Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in Höhe von 3.666,60 € ergibt einen Wert in Höhe von 75.605,29 €.

Bodenwert bei Wohnungseigentum

Der Bodenwert bei Wohnungseigentum bezieht sich auf die Miteigentumsanteile. Bei einem ermittelten Bodenrichtwert von 230,00 €/m² und einer Gesamtbodengröße von 2.330,00 m² ergibt sich ein gesamtbodenwert von 535.900,00 €. Ein Bodenwertanteil bezogen auf den 26,533 / 1000 ME Anteil beträgt 14.219,03 € Bodenwertanteil.

Vorläufiger Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert in Höhe von 89.824,32 € ergibt sich aus der Addition des Bodenwerts bei dem Wohnungseigentum ermittelten Bodenwertanteil in Höhe von 14.219,03 € und dem Ertragswert der baulichen Anlage in Höhe von 75.605,29 €.

6.6.4 Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswertverfahrens

Zum Wertermittlungstichtag 08.05.2025:

1. Ermittlung des Rohertrags:

Rohertrag

Miete pro Monat 446,40 €/Monat

Miete pro Jahr 5.356,80 €/Jahr

2. Abzgl. Bewirtschaftungskosten - 1.296,33 €/Jahr

3. Jährlicher Reinertrag = 4.060,47 €/Jahr

4. Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag: - - 393,87 €/Jahr

Reinertragsanteil des Bodens

2,770 %

(Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)

5. Reinertragsanteil der baulichen Anlage = 3.666,60 €/Jahr

Anlage

6. Kapitalisator × 20,620

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei $p = 2,770\%$

Liegenschaftszinssatz (p)

und $n = 31$ Jahren

Restnutzungsdauer (n)

7. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 75.605,29 €

8. Ermittlung des Ertragswerts

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 14.219,03 €

9. Vorläufiger Ertragswert des wohnungseigentums = 89.824,32 €

10. Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV + 12.263,78 €

11. Marktangepasster vorl. Ertragswert = 102.088,10 €

6.7 Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV die allgemeinen Wertverhältnisse zu berücksichtigen.

Es wird ein Abschlag in Höhe von 0,85 % vom Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,77 % vorgenommen. Es besteht ein geringes wirtschaftliches Risiko des Objektes. Eine Nachfrage nach kleineren Wohnungen besteht und das zu bewertende Wohnungseigentum befindet sich in einer besseren Lage, in einer guten Wohnlage. Es besteht kein Verkehrslärm durch PKWs in der Wohnanlage. Es handelt sich hier ausschließlich um ruhigen Anliegerverkehr, in Bezug zu dem städtischen Ortsbezirksgebiet. Es besteht eine günstige Verkehrsanbindung innerhalb des Wohngebietes mit mehreren Bushaltestellen in diverse Richtungen mit vielen Grünflächen.

Bedingt durch einen Abschlag des Liegenschaftszinssatzes in Höhe von 0,85 % vom Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,77 % ergibt sich ein angepasster Liegenschaftszinssatz in Höhe von 1,92 %. Dies bedingt einen **Zuschlag** zum Liegenschaftszinssatz in Höhe von **12.263,78 €**, die berücksichtigt werden müssen. In dem Ertragswertverfahren ist nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV dies zu berücksichtigen. Im Vergleichswertverfahren ist dieser Umstand bereits berücksichtigt.

6.8 Ermittlung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Eine **Barrierefreiheit** konnte nicht für die Wohnung ermittelt werden, da kein Eintritt gewährt wurde. Es gibt keinen Fahrstuhl. Auch lassen die Türbreiten wie auch die Wohnfläche auf dem Balkon und im Badezimmer keine Barrierefreiheit zu. Für das Bewertungsbaujahr bestanden keine konkreten öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit zum Zeitpunkt der Erstellung des Gebäudes. Entsprechend der Bewertungsmodelle wurde bisher hier keine Vorgaben erlassen. Der regionale Markt bemisst keinen Werteeinfluss hierzu.

Ein **Energieausweis** im Sinne des GEG lag nicht vor. Entsprechend der Bewertungsmodellen wurde bisher hier keine Vorgaben erlassen. Der regionale Markt bemisst keinen Werteeinfluss hierzu.

Ein Eintritt in das Wohnungseigentum bestand nicht. Es ergibt sich ein Abschlag in Höhe von 10 % des vorl. Vergleichswerts in Höhe von 102.064,79 €. **Abzgl. 1.020,65 €** ergibt einen **Risikoabschlag** das kein Eintritt gewährt wurde, für evtl. vorhandene Baumängel oder Bauschäden. (Augenscheinlich sind die Jalousien im Balkonbereich an der Wohnzimmerseite einseitig heraus gerissen).

In den Wertermittlungsverfahren sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen in Höhe von **abzgl. 1.020,65 €**, die der weiteren Wertermittlung zugrunde zu legen sind in beiden Verfahren.

6.9 Vergleichswert und Ertragswert

Die besonderen objektbezogenen Grundstücksmerkmale nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV wurden im jeweiligen Verfahren jeweils nach dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert berücksichtigt.

Abschließende Bewertung des Wohnungseigentums

Es werden das Vergleichswertverfahren und das Ertragswertverfahren ausgewählt.

Das Vergleichswertverfahren: Dieses Wertermittlungsverfahren wird in dieser Wertermittlung als das vorrangig anzuwendende Verfahren angesehen.

Das Ertragswertverfahren: Es ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar, nach sachverständigem Ermessen.

Der **marktangepasste vorläufig Vergleichswert** wurde in Höhe von **102.064,79 €⁵**, rd. 102.000,00 € ermittelt. Der Vergleichsfaktor beträgt **1.915,99 €/m² Wfl.**

Für den Berichtszeitraum ab 01.01.2021 bis 31.12.2022 wurde für das Marktsegment 4, für Wiederverkäufe ab dem Jahr 2024 ein Vergleichsfaktor in Höhe von 2.050 €/m²/Wfl. ermittelt.

Für den Wertermittlungstichtag 08.05.2025 ist ein Vergleichsfaktor in Höhe von 1.915,99 €/m² Wfl., rd. 1.916,00 €/m² plausibel. Das Kaufpreisniveaukurve lässt ab dem Jahr 2024 wieder nach aufgrund der wirtschaftlichen Entwicklung.

Der zusätzliche **marktangepasste vorläufige Ertragswert** stützt das Ergebnis des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts. Der marktangepasste vorläufige Ertragswert wurde in Höhe von **102.088,10 €**, rd. 102.000,00 €, ermittelt.

Der Verkehrswert nach § 194 BauGB wird nach ImmoWertV aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Würdigung ihrer Übereinstimmung mit den örtlichen Marktverhältnissen hergeleitet. Dabei sind auch die Sicherheiten der Eingangsdaten und die Genauigkeit des Ergebnisses jedes Verfahrens zu berücksichtigen. Der Verkehrswert wird in Anlehnung an das Ergebnis des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Das entspricht den üblichen Überlegungen der beteiligten Marktteilnehmer.

Es werden die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV als Abschlag in beiden Verfahren berücksichtigt in Höhe von abzgl. **1.020,65 €/m²/Wfl. €**.

Es ergibt sich unter Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale ein **Vergleichswert** in Höhe von **101.044,14 €**, rd. **101.000,00 €** und ein **Ertragswert** in Höhe von **101.067,45 €**, rd. **101.000,00 €**.

Der ermittelte Vergleichswert in Höhe von **101.000,00 €** ist der Verkehrswert (Marktwert).

Der BGH hat für die Ergebnisgenauigkeit von Immobilienbewertungen eine Toleranzgrenze von $\pm 20\%$ zugebilligt. In diesem Zusammenhang möchte ich folgende Urteilsbegründung des BGH vom 23.11.1962 anführen, die bis heute an Aktualität nichts eingebüßt hat: „Schätzungen sind ihrem Wesen nach einer exakten Begründung nicht zugänglich. Exakt berechenbar ist allenfalls ein Teil der für die Bewertung heranzuziehenden Einzelfaktoren. Aber schon Sachwert und Ertragswert sind zum Teil abhängig von Größen, die nicht mathematisch exakt erfassbar, sondern wandelbar und nur aufgrund von keineswegs allgemein anerkannten Ertragswertverfahren im Wege der Schätzung zu ermitteln sind“⁶.

⁵ 102.064,79 € / . 53,27 m² Wfl. = 1.915,99 €/m² Wfl. Vergleichsfaktor

⁶ Quelle: BGH, Urteil v. 23.11.1962, V ZR 148/60.

Az.: 36 K 102/24 Wohnungseigentum, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangstür ausstehend) mit einem Hobby- und Abstellraum im Kellergeschoss
in 55545 Bad Kreuznach (Winzenheim), Genheimer Straße 2, 4, 6

6.10 Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2025

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

Der unbelastete **Verkehrswert (Marktwert)** (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch) für den 26,533/1.000 (sechszwanzig Komma fünfhundertdreißig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung: Bad Kreuznach, Flur: 8, Flurstück: 147/3, Wirtschaftsart und Lage: Gebäude- und Freifläche: Genheimer Straße 2, 4, 6, Größe: 2.330 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung links vorne im II. Geschoss und an einem Hobby- und Abstellraum (Nr. 1. 2. 1. des Aufteilungsplanes); das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

101.000,00 €

in Worten: einhunderteintausend Euro

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Bewertung wurde von mir ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erstattet. Ich bin weder verwandt noch verschwägert mit dem Auftraggeber, noch verfolge ich wirtschaftliche Interessen Dritter.

Raunheim am Main, den 14.05.2025



Marianne Steinacker, MBA

- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV) nach Pers-Cert TAR-Zert Nr. 0ISGR28877
- Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
- Immobilienökonomin (ebs)
- Kauffrau in der Grundstücks-, und Wohnungswirtschaft (IHK)
- Gebäudeenergieberaterin (HWK)

7. Karten

7.1. Übersichtskarte

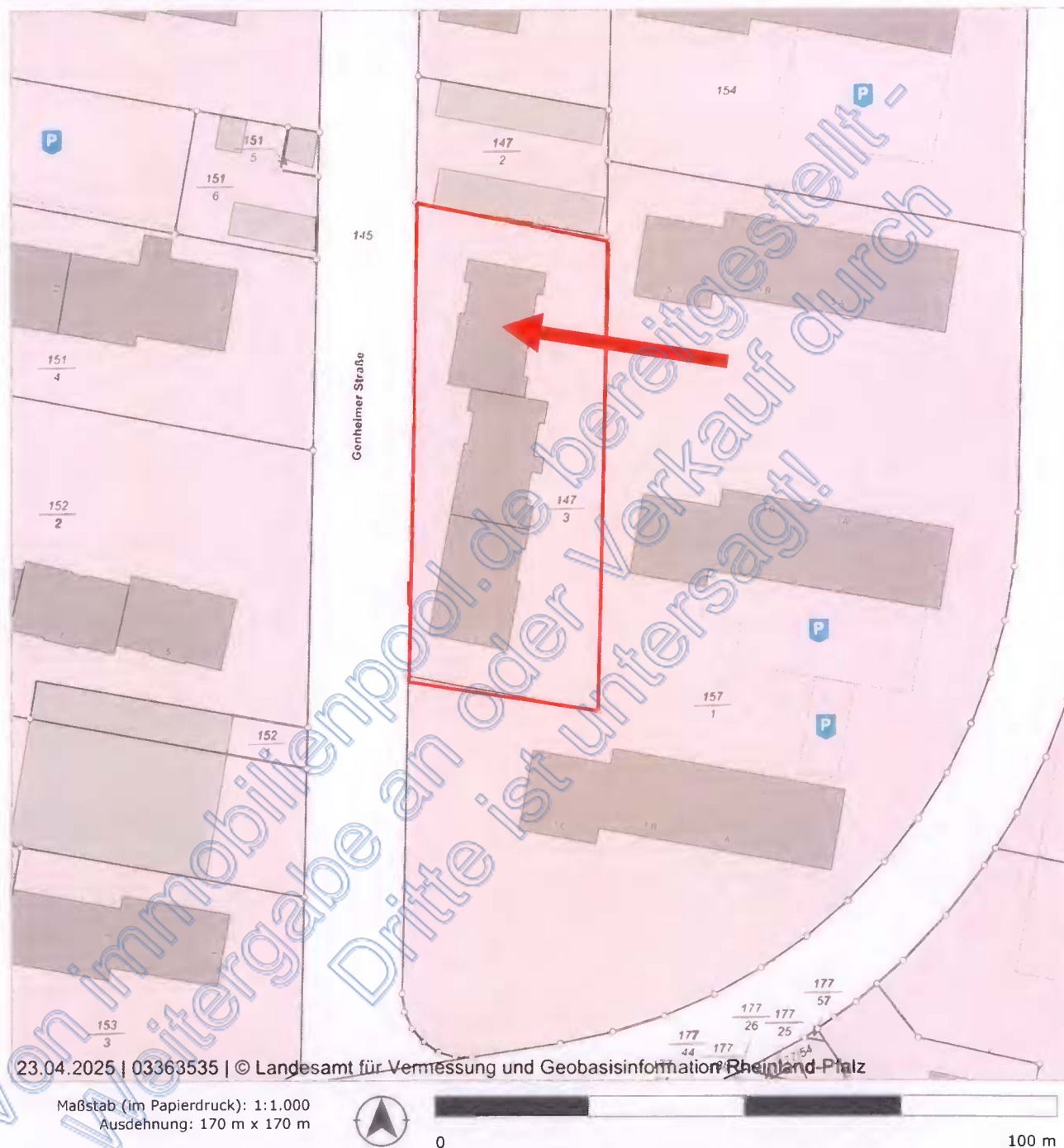
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

7.2 Regionalkarte

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

Az.: 36 K 102/24 Wohnungseigentum, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangstür ausstehend) mit einem Hobby- und Abstellraum im Kellergeschoss
in 55545 Bad Kreuznach (Winzenheim), Genheimer Straße 2, 4, 6

7.3 Liegenschaftskarte



Auszug von Teilmitteln aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte – generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) – stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u. a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: April 2025

Az.: 36 K 102/24 Wohnungseigentum, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangstür ausstehend) mit einem Hobby- und Abstellraum im Kellergeschoss
in 55545 Bad Kreuznach (Winzenheim), Genheimer Straße 2, 4, 6

7.4 Orthophoto



23.04.2025 | 03363535 | © GeoTas.de | LVermGeoRP (2025)

Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



Orthophoto/Luftbild in Farbe

Digitale Orthophotos sind verzerrungsfreie, maßstabgetreue und georeferenzierte Luftbilder auf der Grundlage einer Befliegung des Landesamtes für Vermessung und Geobasisinformation (LVermGeo) Rheinland-Pfalz. Das Orthophoto ist in Farbe mit einer Auflösung von bis zu 40 cm. Die Luftbilder liegen flächendeckend für das gesamte Land Rheinland-Pfalz vor und werden im Maßstab von 1:1.000 bis 1:5.000 angeboten.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: Aktuell bis 2 Jahre

Az.: 36 K 102/24 Wohnungseigentum, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangstür ausstehend) mit einem Hobby- und Abstellraum im Kellergeschoss
in 55545 Bad Kreuznach (Winzenheim), Genheimer Straße 2, 4, 6

7.5 Photos Außenansicht



Außenansicht Südost



Außenansicht Süd



Außenansicht Südost

7.6 Photos Innenansicht



Eingangstüre



Innenansicht Treppenhaus (zum Keller)



Keller: Waschküche (gemeinschaftlich verwendet)



Keller: Gang, der zum Hobby- und Abstellraum führt

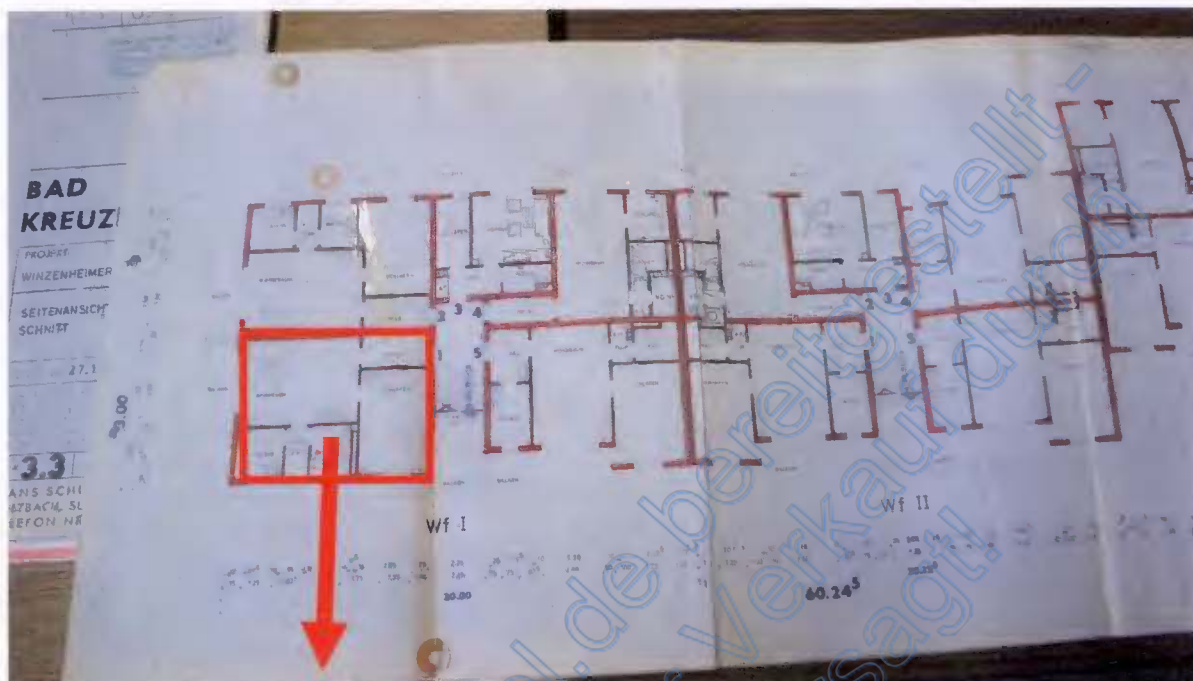


1. Obergeschoss: Tür links vorne, ist die Eingangstür von der zu bewertenden Eigentumswohnung.

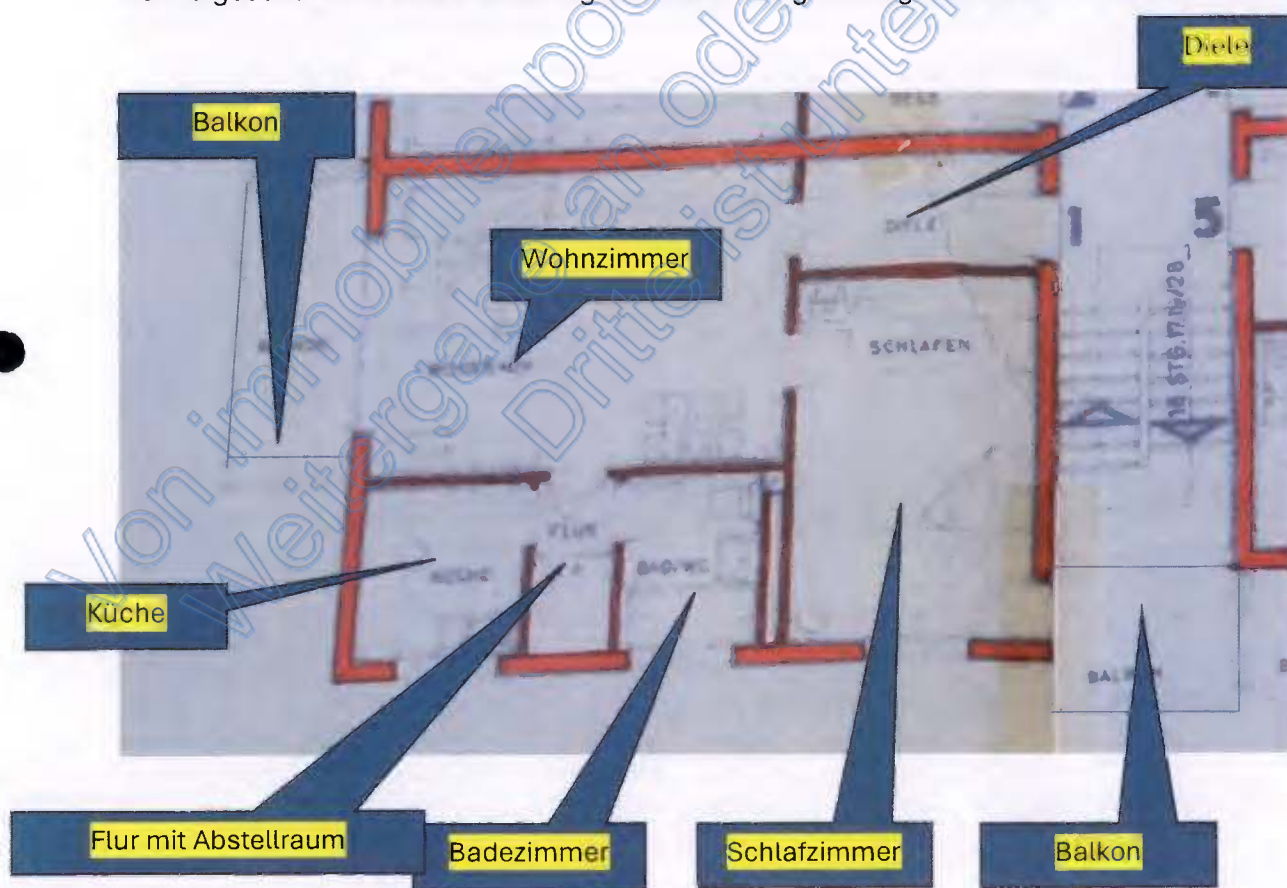


Eingangstür von der zu bewertenden Wohnung.

7.7 Wohnungseigentum

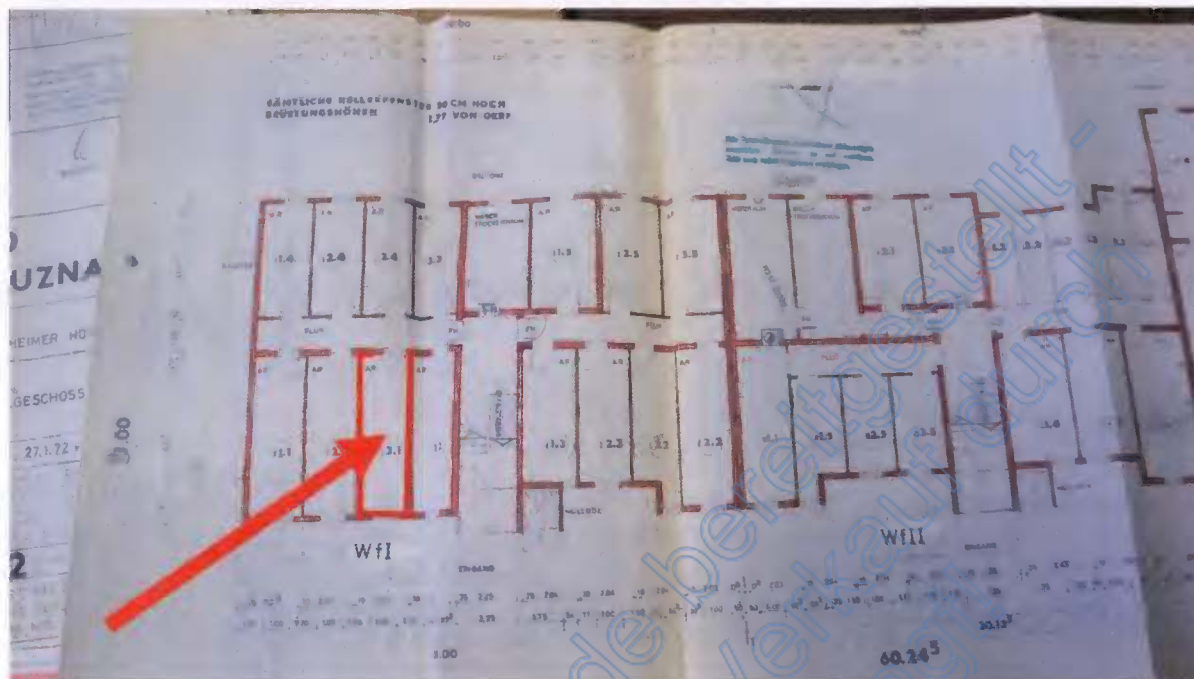


Normalgeschoss: zu bewertende Eigentumswohnung vorne ganz links



Az.: 36 K 102/24 Wohnungseigentum, im 1. Obergeschoss vorne links (vor der Haupteingangstür ausstehend) mit einem Hobby- und Abstellraum im Kellergeschoss
in 55545 Bad Kreuznach (Winzenheim), Genheimer Straße 2, 4, 6

7.8 Kellerabstellraum



Grundriss Kellergeschoss: Kellerabstellraum Nr. 1.2.1. vorne zweiter Raum von links.
Kellerabstellraum: Hobby- und Abstellraum

7.9 Flächenberechnung Wohnung im 1. Obergeschoss links, Kellerabstellraum

Wohnzimmer: 20,83 m²
mit Balkon: 2,88 m²

Diele: 4,41 m²

Schlafzimmer: 13,44 m²
mit Balkon: 1,69 m²

Badezimmer: 3,62 m²

Flur, Abstell-
raum: 2,06 m²

Küche: 4,34 m²

Summe Wfl.: 53,27 m²

Kellerabstellraum: 12,36 m² Nfl.