

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!**



Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 24
67655 Kaiserslautern

Telefon: 06307 / 59 89 000
Telefax: 06307 / 59 89 009

www.ingenieurbuero-druck.de
buero@ingenieurbuero-druck.de

Geiselberg den, 17. Dezember 2025

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des
im Wohnungsgrundbuch von Kaiserslautern, Blatt 823 eingetragenen
466/10.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
in 67661 Kaiserslautern, Wasserlochstück 36, **verbunden mit dem Sondereigentum an der
Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.**



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 09.12.2025 ermittelt

ohne das Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7 mit **rd. 170.000,00 €**

mit dem Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7 mit **rd. 175.000,00 €**

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung	4
1.1	Kurzbeschreibung des Objekts	4
1.2	Tabellarische Übersicht	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
2.4	Grunddienstbarkeiten.....	7
2.4.1	Im Grundbuch sind folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:.....	7
2.4.2	Auszug aus der Urkunde 1414/82 vom 08.07.1982 „Bestellung von Grunddienstbarkeiten“:.....	7
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	8
3.1	Lage	8
3.1.1	Großräumige Lage	8
3.1.2	Kleinräumige Lage.....	8
3.2	Gestalt und Form.....	8
3.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
3.4	Privatrechtliche Situation	9
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	10
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	10
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	10
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	11
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	11
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	12
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	12
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	12
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	12
4.2.2	Nutzungseinheiten	13
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	13
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	14
4.3	Nebengebäude.....	14
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	14
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	14
4.4	Außenanlagen.....	14
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	14
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet.....	14
4.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet ..	14
4.5	Sondereigentum an der Wohnung	15
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15

4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	15
4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	15
4.5.2.2	Wohnung Nr. 5.....	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten.....	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	18
5.4	Bodenwertermittlung	19
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	20
5.5	Vergleichswertermittlung.....	21
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	21
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	23
5.5.4	Vergleichswert <u>ohne</u> das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7	26
5.5.5	Vergleichswert <u>mit</u> dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7	26
5.6	Ertragswertermittlung	28
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	28
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.6.3	Ertragswertberechnung <u>ohne</u> das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7	30
5.6.4	Ertragswertberechnung <u>mit</u> dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7.....	31
5.6.5	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	32
6	Verkehrswert.....	35
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	37
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	37
7.3	Verwendete fachspezifische Software	37
8	Pläne, Ansichten Grundrisse	38
8.1	Kellergeschoss.....	38
8.2	Erdgeschoss	40
8.3	Schnitt	41
8.4	Ansichten	42
8.4.1	Hausfront	42
8.4.2	Seitenansicht (West -& Ostansicht)	42
8.4.3	Rückansicht.....	42
8.4.4	Außenanlage mit Garagenstellplätzen.....	43
9	Bilder.....	44

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objekts

Das Grundstück liegt in einer überwiegend wohnbaulich geprägten, aufgelockerten Umgebung ohne erkennbare Beeinträchtigungen. Die innerörtliche Lage ist als ruhig und gut versorgt zu beurteilen; Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Kindergarten und Grundschule sind fußläufig erreichbar, eine Anbindung an den ÖPNV ist gegeben. Die topografischen Verhältnisse sind nahezu eben, das Grundstück ist voll erschlossen und beitragsfrei. Altlasten sind laut Kataster nicht bekannt.

Eine Ortsbesichtigung fand 09.12.2025 statt, wobei ausschließlich eine Außenbesichtigung durchgeführt werden konnte, da ein Zugang zur Wohnung nicht möglich war. Die Bewertung des Sondereigentums erfolgte daher unter der Annahme durchschnittlicher Ausstattungs- und Zustandsverhältnisse sowie Mangelfreiheit in den nicht zugänglichen Bereichen.

Das Gebäude (Doppelmehrfamilienhaus) wurde im Jahr 1980 errichtet und ist viergeschossig, unterkellert sowie mit einem Flachdach ausgestattet, welches 2024 saniert wurde. Weitere Modernisierungen betreffen u. a. die Gas-Zentralheizung (2001), Fassadenanstrich, Haustür und Balkonbeschichtung. Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist insgesamt als normal mit geringfügigem Unterhaltungsstau einzustufen; wesentliche Bauschäden waren von außen nicht erkennbar. Die energetische Qualität entspricht nicht den heutigen Anforderungen.

Die zu bewertende Wohnung verfügt über eine Wohnfläche von ca. 89 m² mit zweckmäßiger Grundrissgestaltung (3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Balkon, Abstellraum). Die Wohnung ist vermietet; die monatliche Nettokaltmiete beträgt 600 €, entsprechend ca. 6,72 €/m². Ein Sondernutzungsrecht an einer Garage bzw. einem Pkw-Stellplatz Nr. 7 ist im Kaufvertrag geregelt, jedoch nicht grundbuchlich gesichert. Aufgrund dieser Besonderheit wurden zwei Verkehrswerte (mit und ohne Stellplatznutzungsrecht) ermittelt. Für die Garage besteht ein separater Mietvertrag mit einer Miete von 30 € monatlich.

Im Grundbuch sind mehrere Grunddienstbarkeiten im Zusammenhang mit Kellerzuordnungen eingetragen, die nach sachverständiger Einschätzung keine wertmindernden Auswirkungen haben.

Insgesamt präsentiert sich die Wohnanlage in einem gepflegten und ansprechenden Gesamtzustand. Das Bewertungsobjekt ist als durchschnittliches, marktgängiges Wohnungseigentum in ruhiger Wohnlage mit altersbedingten, jedoch üblichen wertrelevanten Eigenschaften einzuordnen. (erstellt mit Hilfe von Perplexity)

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	1980 laut den vorliegenden Unterlagen
Nutzung/Mieter:	vermietet
Mängel und Schäden:	Das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden; es wird davon ausgegangen, dass keine Mängel und Schäden vorhanden sind.
Wohnfläche:	rd. 89 m ² den vorliegenden Unterlagen entsprechend
Grundstücksfläche:	3.144 m ² ; 466/10.000 ² Miteigentumsanteil
Bodenrichtwert:	260 €/m ² (Stichtag 01.01.2024)
Bodenwert	rd. 38.100 € anteiliger Bodenwert der Wohnung
Stichtag der Wertermittlung	09.12.2025
Rohertrag (marktübliche erzielbare Nettokaltmiete):	<u>ohne</u> Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 8569 € <u>mit</u> dem Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 8929 €
Ertragswert	<u>ohne</u> Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 169.000,00 € <u>mit</u> dem Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 174.000,00 €
Vergleichswert	<u>ohne</u> Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 168.000,00 € <u>mit</u> dem Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 176.000,00 €
Verkehrswert	<u>ohne</u> Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 170.000,00 € <u>mit</u> dem Nutzungsrecht an der Garage Nr. 7: rd. 175.000,00 €
Rechte und Belastungen	<ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht am Keller Nr. 20) für jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 20 • Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht am Keller Nr. 23) für jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 23 • Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht am Keller Nr. 13) für jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 13

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Wasserlochstück 36 67661 Kaiserslautern (Dansenberg)
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 823, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kaiserslautern, Flurstück 309/6, Fläche 3144 m ²

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Nach dem Beschluss vom Amtsgericht Kaiserslautern vom 27.10.2025 ist zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes zu schätzen.
Wertermittlungsstichtag:	09.12.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	09.12.2025 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.12.2025 wurden die Beteiligten durch Schreiben (Einschreiben, Fax) eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.

Das Objekt wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erstellt.

Teilnehmer am Ortstermin:	Die Antragstellerin sowie der Sachverständige nebst Mitarbeiterin
Eigentümer:	Antragstellerin, Antragsteller in Erbengemeinschaft zu 1/2 Anteil Antragstellerin, Antragsteller, Antragsgegner in Erbengemeinschaft zu 1/2 Anteil
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.11.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Auskunft aus der Bauakte
- Teilungserklärung
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht
- Auskunft zur Beitragsrechtlichen Situation
- Auskünfte aus der Grundakte

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch den Mitarbeiter wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:
	<ul style="list-style-type: none"> • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen

Ämtern

- Protokollierung der Ortsbesichtigung

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

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnung konnte nur von außen besichtigt werden. Die Mieterin war nicht zuhause und alle Rollläden waren geschlossen.

Dem Kaufvertrag nach besteht ein Sondernutzungsrecht für die Garage Nr. 7.

Es besteht ein Mietvertrag vom 01.06.2017 für die Garage Nr. 7 für 30 €/Monat.

Das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr.7 (einschließlich der hierauf errichteten Fertiggarage) ist nicht im Grundbuch eingetragen.

Aufgrund dessen wurden zwei Verkehrswerte ausgewiesen (mit und ohne Nutzungsrecht am Pkw-Stellplatz)

Die Miete für die Wohnung im aktuellen Mietvertrag beläuft sich auf 600 €/Monat, was ca. 6,72 €/m² entspricht.

2.4 Grunddienstbarkeiten

2.4.1 Im Grundbuch sind folgende Grunddienstbarkeiten eingetragen:

2.4.2 Auszug aus der Urkunde 1414/82 vom 08.07.1982 „Bestellung von Grunddienstbarkeiten“:

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

Auf Grund von Unzweckmäßigkeiten (Annahme: lange Wege zwischen Kellerraum und Wohnungseigentum) bei der Aufteilung der Kellerräume, werden ein Teil der Kellerräume „umverteilt“. Dies geschieht mit der Erstellung von Grunddienstbarkeiten.

Auf Grund dessen ist keine Wertminderung durch die Grunddienstbarkeiten vorhanden.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Kaiserslautern (ca. 100.000 Einwohner); Stadtteil Dansenberg (ca. 2.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim (ca. 80 km entfernt)</p> <p><u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 95 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraßen:</u> B 270 (ca. 5 km entfernt)</p> <p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 / A 63 (ca. 12 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof Kaiserslautern (ca. 8 km entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> Frankfurt (ca. 120 km entfernt)</p>

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	<p>Das Bewertungsobjekt liegt in einer ruhigen innerörtlichen Wohnlage im Stadtteil Dansenberg vom Stadtzentrum Kaiserslautern rund 5,5 km entfernt, mit guter Grundversorgung und ÖPNV-Anbindung.</p> <p>Ein Bäcker, eine Apotheke und ein Allgemeinarzt sind vor Ort vorhanden. Gastronomie- und Dienstleistungsangebote befinden sich in der Dansenberger Straße und den angrenzenden Bereichen. Kindergarten und Grundschule befindet sich in fußläufiger Entfernung. (Quelle: Perplexity)</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	nahezu eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<p><u>Straßenfront:</u> ca. 41 m;</p> <p><u>mittlere Tiefe:</u> ca. 83 m;</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 3144,00 m²;</p> <p><u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform</p>
-------------------	---

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Gehwege beiderseitig vorhanden Parkmöglichkeiten auf der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKjAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 17.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kaiserslautern, Blatt 823, folgende Eintragungen: <ul style="list-style-type: none"> • Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht am Keller Nr. 20) für jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 20 • Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht am Keller Nr. 23) für jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 23 • Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht am Keller Nr. 13) für jeweiligen Eigentümer des Wohnungseigentumsrechts Nr. 13 • Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschvermerke:	Grunddienstbarkeit (Benutzungsrecht an Keller Nr. 5) an dem Wohnungseigentum Nr. 13
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt und waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen. Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte durchgeführt. Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus als Doppelhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich Stellplätze und Garagen im Sondereigentum.

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden 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.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus (Doppelhaus), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1980 nach den vorliegenden Unterlagen
Modernisierung:	2024 Flachdachsanierung 2001 Gas-Zentralheizung Einbau neuer Haustür Fassade gestrichen Balkonbeschichtung
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 89,26 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß nicht überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Kellerräume den Wohnungen zugeordnet, Heizungsraum, Hausanschlussraum, Waschraum, Trockenraum, Hobbykeller Fahrradraum den Plänen nach)

Erdgeschoss:

Wohnungen 4, 6

Bewertungsobjekt: Wohnung 5

1. Obergeschoss:

Wohnungen 10, 11, 12

2. Obergeschoss:

Wohnungen 16, 17, 18

3. Obergeschoss:

Wohnungen 22, 23, 14

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	Annahme: Beton
Umfassungswände:	Annahme: Beton
Innenwände:	tragende Innenwände; Annahme: Beton nichttragende Innenwände: Annahme: Mauerwerk
Geschossdecken:	Annahme: Stahlbeton
Treppen:	<u>Kelleraußentreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt, nach der Prägung im Glas Baujahr: 2012 Hauseingang gepflegt
Dach:	Dachform: Flachdach 2024 saniert

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend Klingelanlage
Heizung:	Gas-Zentralheizung, Baujahr 2001
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Annahme: dezentrale Warmwasserversorgung – Durchlauferhitzer (Elektro) und Boiler (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Eingangsstufe, Eingangsüberdachung, überdachter Balkon, Keller- außentreppe
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	keine wesentlichen von außen ersichtlich Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd- linge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Garage (Einzelgarage, Fertigarage, Schwingtor, Betonboden) Baujahr 1980

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche

4.5 Sondereigentum an der Wohnung

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss Mitte (im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet).
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir vorliegenden Unterlagen rd. 89 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele, 1 Bad, 1 WC, 1 Balkon, 1 Flur, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none"> • Wohnzimmer rd. 22 m² gartenseitig gelegen • Esszimmer rd. 6 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 14,8 m² gartenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 12 m² gartenseitig gelegen • Küche rd. 10 m² gartenseitig gelegen • Diele rd. 8 m² gartenseitig gelegen • Bad rd. 5 m² gartenseitig gelegen • WC rd. 2 m² innenliegend • Balkon rd. 7 m² gartenseitig gelegen • Abstellraum rd. 3 m² innenliegend
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben

4.5.2.2 Wohnung Nr. 5

Bodenbeläge:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird einer mittleren Ausstattung ausgegangen
Wandbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird einer mittleren Ausstattung ausgegangen
Deckenbekleidungen:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird einer durchschnittlichen Ausstattung angenommen
Fenster:	Fenster aus Holz mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff Annahme: aus dem Baujahr
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holzwerkstoff <u>Zimmertüren:</u> nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt

	werden es wird eine einfache Ausstattung angenommen
sanitäre Installation:	nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden es wird eine mittlere Ausstattung angenommen
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	Es wird angenommen, dass im Inneren keine wesentlichen Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten vorhanden sind. Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel, Bauschäden, Besonderheiten	von außen waren keine wesentlichen ersichtlich Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Beurteilt anhand des äußeren Erscheinungsbilds des Gebäudes (keine Innenbesichtigung) scheint der bauliche Zustand normal; es wird angenommen, dass ein Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf bestehen.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	laut Kaufvertrag vom 20.03.1981 das Nutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 7), einschließlich der darauf errichtenden Fertiggarage
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE)

aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine

Erhaltungsrücklage
(Instandhaltungsrücklage):

Auf Grund der durchgeführten Flachdachsanieierung sind die Instandhaltungsrücklagen des gesamten Wohngebäudes relativ niedrig.

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand;
die Gesamtanlage macht insgesamt einen ansprechenden Eindruck

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 466/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67661 Kaiserslautern, Wasserlochstück 36 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage im Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern	823	1	/	309/6	3.144 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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

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

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

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	260 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	09.12.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	1,1	0,75
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	IV	IV
Bauweise	offen	offen

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 260,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 260,00 €/m ²	
WGFZ	1,1	0,75	× 1,000	1)
Fläche (m ²)	keine Angabe	3.144	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	IV	IV	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 260,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 260,00 €/m²	
Fläche	× 3.144 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 817.440,00 € rd. 817.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 insgesamt **817.000,00 €**.

1) Auf Grund der Möglichkeit einer Erweiterung wird kein Abschlag vorgenommen.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 466/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	817.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	817.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 466/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	38.072,20 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 38.072,20 € rd. 38.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 **38.100,00 €**.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	210.000,00	150.000,00	145.000,00	170.000,00
Wohnfläche [m ²]	89,26	92,00	86,00	86,00	86,36
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.282,61	1.744,19	1.651,16	1.968,50
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-70,65	-75,58	-46,51	-81,06
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.211,96	1.668,61	1.604,65	1.887,44
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 09.12.2025					
Kaufdatum/Stichtag	09.12.2025	20.05.2022	15.07.2022	24.10.2022	06.02.2023
zeitliche Anpassung		× 0,930	× 0,930	× 0,950	× 1,100
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		2.057,12	1.551,81	1.524,42	2.076,18
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	89,26	92,00	86,00	86,00	86,36
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	gute Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,100	× 1,100	× 1,050
Zimmeranzahl	0	0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug		0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	0/0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.057,12	1.706,98	1.676,86	2.180,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.057,12	1.706,98	1.676,86	2.180,00

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	165.000,00	175.000,00	148.000,00	203.000,00
Wohnfläche [m ²]	89,26	88,00	87,82	86,36	91,57
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.875,00	1.907,31	1.713,76	2.216,88
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-45,45	-79,71	-79,71	-76,44
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.829,55	1.827,60	1.634,05	2.140,44
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 09.12.2025					
Kaufdatum/Stichtag	09.12.2025	04.04.2023	26.06.2023	20.11.2023	29.01.2024
zeitliche Anpassung		× 0,980	× 0,990	× 1,000	× 1,040
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.792,96	1.809,32	1.634,05	2.226,06
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	89,26	88,00	87,82	86,36	91,57
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	mittlere Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,100	× 1,000
Zimmeranzahl	0	0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug		0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	0/0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.792,95	1.809,32	1.797,45	2.226,06
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.792,95	1.809,32	1.797,45	2.226,06

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	179.000,00	160.000,00	179.000,00	170.000,00
Wohnfläche [m ²]	89,26	85,94	85,94	85,18	86,36
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.073,54	1.861,76	2.101,43	1.968,50
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
Stellplatzanteil [€/m ²]		-75,63		-76,31	
ber. rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.997,91	1.861,76	2.025,12	1.968,50
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 09.12.2025					
Kaufdatum/Stichtag	09.12.2025	29.05.2024	14.08.2024	15.04.2025	29.10.2025
zeitliche Anpassung		× 0,950	× 0,980	× 0,950	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		1.898,01	1.824,52	1.923,86	1.968,50
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	89,26	85,94	85,94	85,18	86,36
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Lage	gute Lage	mittlere Lage	gute Lage	gute Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,100	× 1,000	× 1,000	× 1,100
Zimmeranzahl	0	0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug		0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	0/0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	unvermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.087,81	1.824,53	1.923,87	2.165,35
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.087,81	1.824,53	1.923,87	2.165,35

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

$\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.356,15 \text{ €/m}^2$ - $2.518,57 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	23.248,31 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 12,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.937,36 €/m² rd. 1.937,00 €/m²

5.5.4 Vergleichswert ohne das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.937,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.937,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 89,26 m ²	
Zwischenwert	= 172.896,62 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 172.896,62 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 172.896,62 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	
Vergleichswert	= 167.896,62 € rd. 168.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025 mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.

5.5.5 Vergleichswert mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.869,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.869,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 89,26 m ²	
Zwischenwert	= 166.826,94 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 166.826,94 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 173.826,94 €	
Nutzungsrecht Garage (pauschal)	+ 7.000,00 €	2)
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 5.000,00 €	
Vergleichswert	= 175.826,94 € rd. 176.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 09.12.2025 mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

2) Nutzungsrecht für eine Garage: pauschal 7.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-5.000,00 €
• Wertminderung "fehlende Innenbesichtigung"	-5.000,00 €	
Summe		-5.000,00 €

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

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objekt-spezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag mit Mietspiegel

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels unterstützt von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken auf Basis von Mietpreissammlungen, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen ermittelt.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung ohne das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung EG	89,26		8,00	714,08	8.568,96
Summe			89,26	-		714,08	8.568,96

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **8.568,96 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.850,02 €**

jährlicher Reinertrag

= **6.718,94 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,50 % von 38.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **952,50 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **5.766,44 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer

× **23,556**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **135.834,26 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **38.100,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **173.934,26 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **173.934,26 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **5.000,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums

= **168.934,26 €**

rd. 169.000,00 €

Die Miete im aktuellen Mietvertrag beläuft sich auf 600 €/Monat was ca. 6,72 €/m² entspricht.

5.6.4 Ertragswertberechnung mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung EG	89,26		8,00	714,08	8.568,96
Wohnungseigentum (Garage)		Garage	1,00		30,00	30,00	360,00
Summe			90,26	-		744,08	8.928,96

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.928,96 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.010,22 €
jährlicher Reinertrag	= 6.918,74 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 38.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 952,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.966,24 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,556
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 140.540,75 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 38.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 178.640,75 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 178.640,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 5.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 173.640,75 €
	rd. 174.000,00 €

Die Miete im aktuellen Mietvertrag beläuft sich auf 600 €/Monat was ca. 6,72 €/m² entspricht.

5.6.5 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage des örtlichen Mietspiegels unterstützt von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken auf Basis von Mietpreissammlungen, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen ermittelt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €
Instandhaltungskosten Wohnen	Wohnungen (Whg.)	89,26 m ² × 14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		1.850,02 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 1-6:

$$p = a + b * WF + c * \ln(\text{rel. RND})$$

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,62 und 3,34 im Mittel bei 2,48

Es wird der gerundete Mittelwert angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	45,0 %	40,0 %	15,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1980 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 4 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	4,0	0,0	2024
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	2001
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		4,0	0,0	

Ausgehend von den 4 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1980 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 45 Jahre =) 35 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-5.000,00 €
• Wertminderung "fehlende Innenbesichtigung"	-5.000,00 €
Summe	-5.000,00 €

6 Verkehrswert

Das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr.7 (einschließlich der hierauf errichteten Fertiggarage) ist nicht im Grundbuch eingetragen.

Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern	823	1	/	309/6	3.144 m ²

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

ohne das Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **168.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **169.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 466/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67661 Kaiserslautern, Wasserlochstück 36 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit

rd. 170.000 €

in Worten: einhundert-siebzigttausend Euro

geschätzt.

mit dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz mit Garage Nr. 7

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **176.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **174.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 466/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67661 Kaiserslautern, Wasserlochstück 36 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet sowie dem Nutzungsrecht an dem Pkw-Stellplatz Nr.7, einschließlich der hierauf errichteten Fertiggarage aus dem Kaufvertrag

wird zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2025 mit

rd. 175.000 €

in Worten: einhundert-fünfund-siebzigttausend Euro

geschätzt.

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

Geiselberg, den 17. Dezember 2025

Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (IHK Pfalz)

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung - Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

BetrKV:

Betriebskostenverordnung - Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025

[X] Kleiber - digital

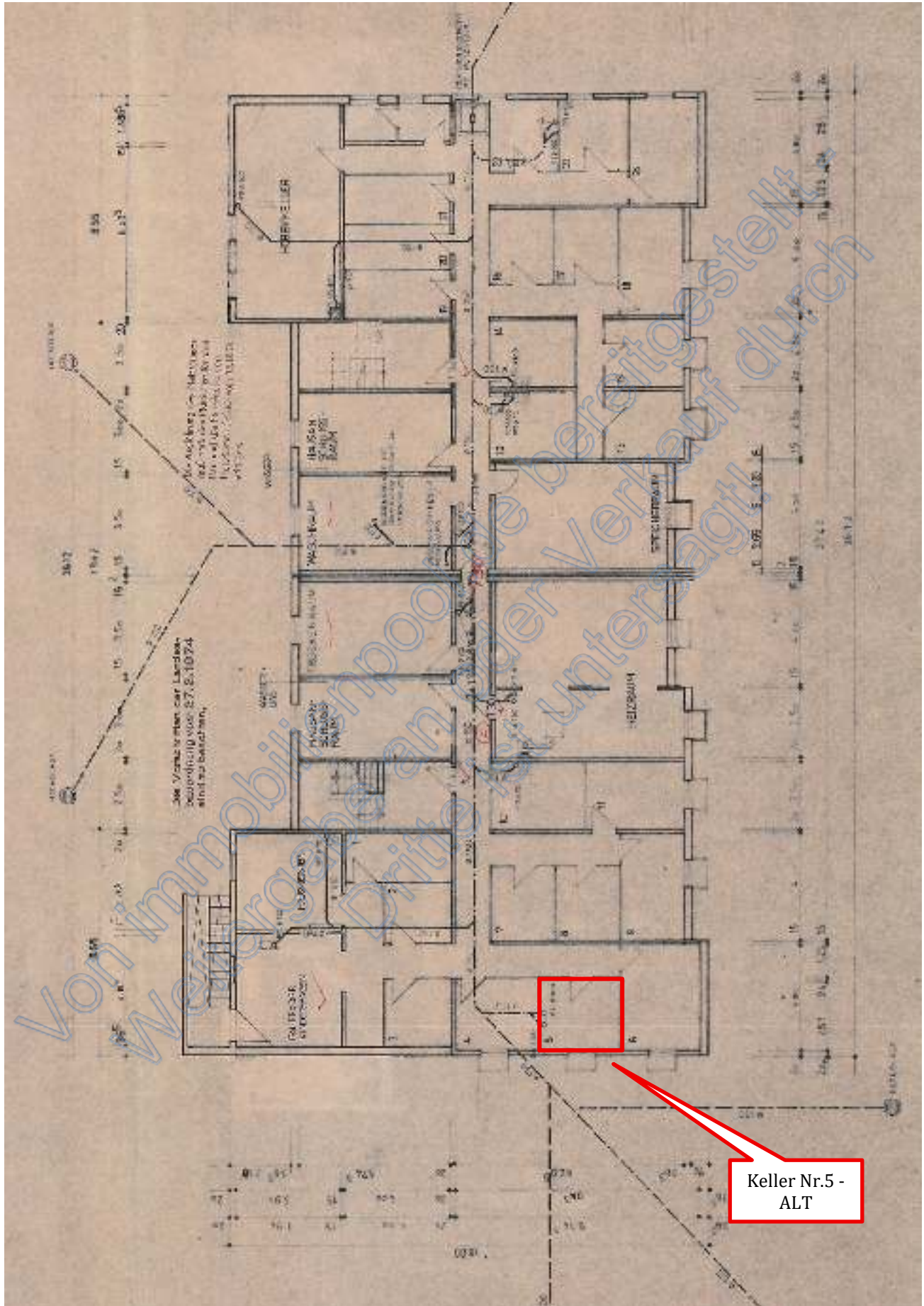
[X] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

7.3 Verwendete fachspezifische Software

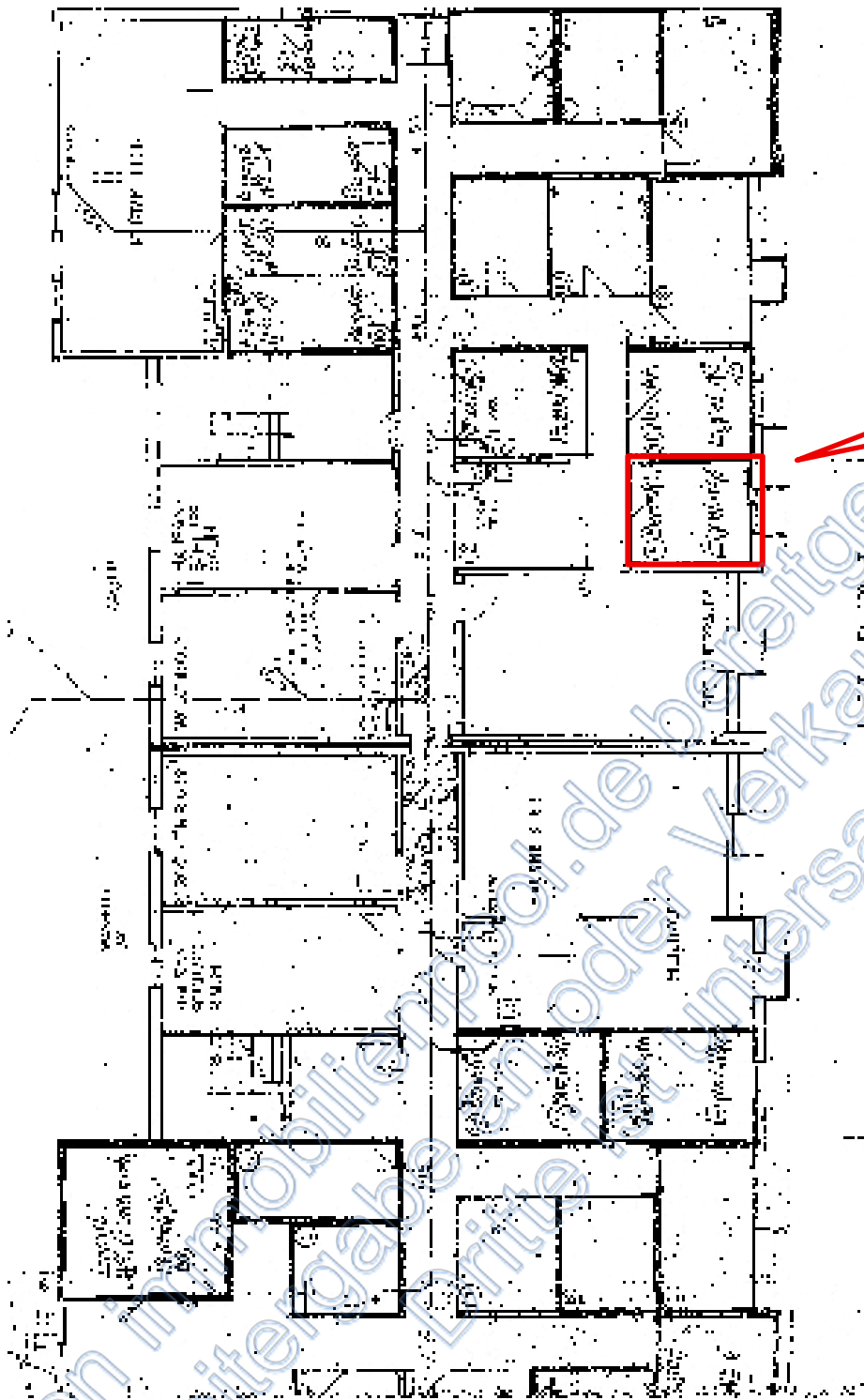
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 17.11.2025) erstellt.

8 Pläne, Ansichten Grundrisse

8.1 Kellergeschoss



Kellerplan ALT

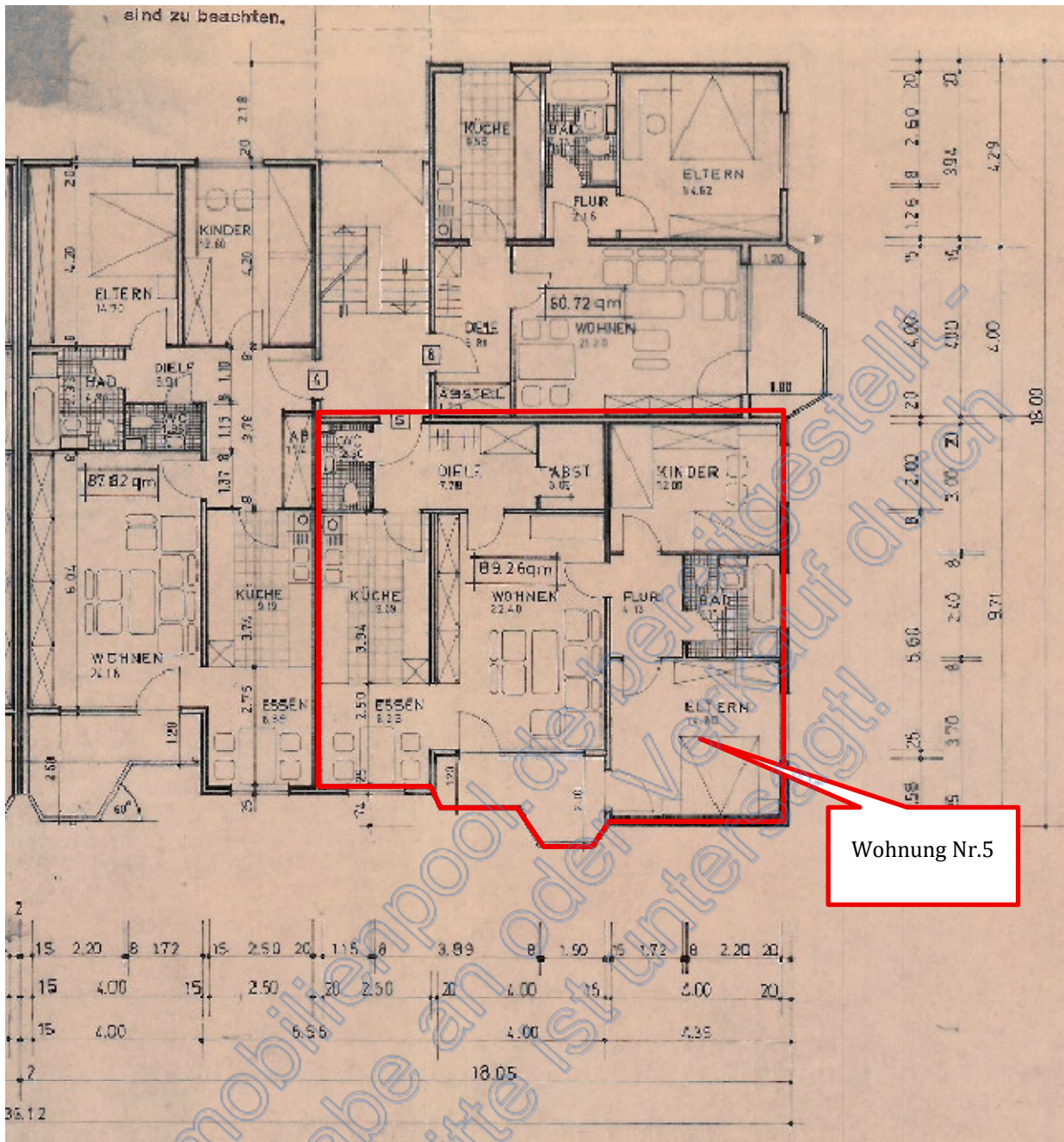


Keller Nr.5 - NEU
-nach Neuverteilung
gemäß Grund-
dienstbarkeit

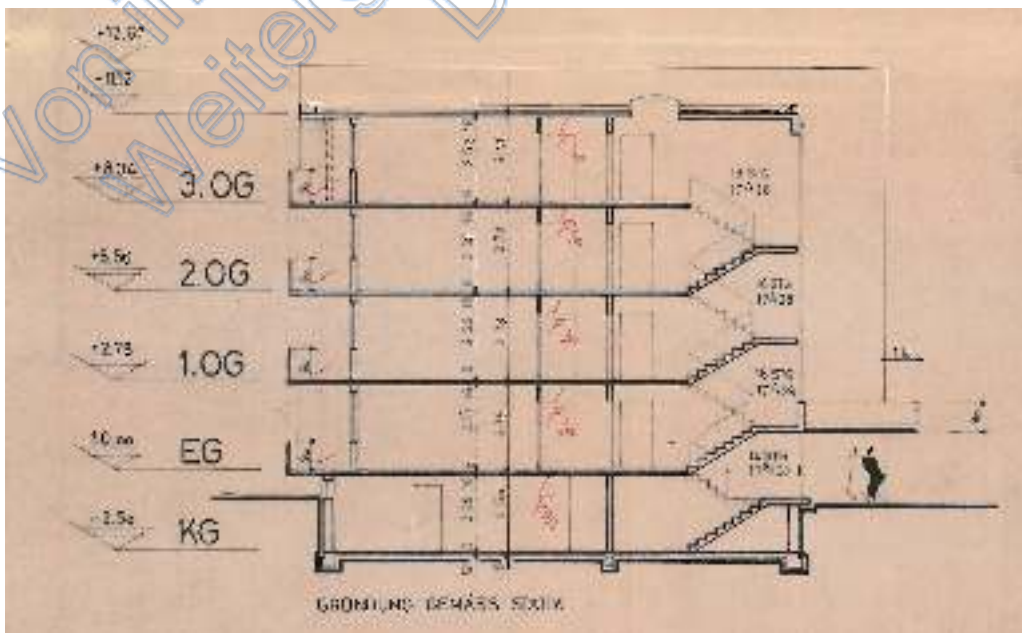
Kellerplan NEU

- 2. Durch den Eigentümer des Wohnungs-Eigentums-
rechtes Nr. 5:
Für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungs-
Eigentums Nr. 13, den in dem Plan mit Nr. 13
bezeichneten Kellerraum;
- 3. Durch den Eigentümer des Wohnungs-Eigentums-
rechtes Nr. 10:
Für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungs-
Eigentums Nr. 19, den in dem Plan mit Nr. 19
bezeichneten Kellerraum;
- 4. Durch den Eigentümer des Wohnungs-Eigentums-
rechtes Nr. 13:
Für den jeweiligen Eigentümer des Wohnungs-
Eigentums Nr. 5, den in dem Plan mit Nr. 5
bezeichneten Kellerraum;

Kellertausch

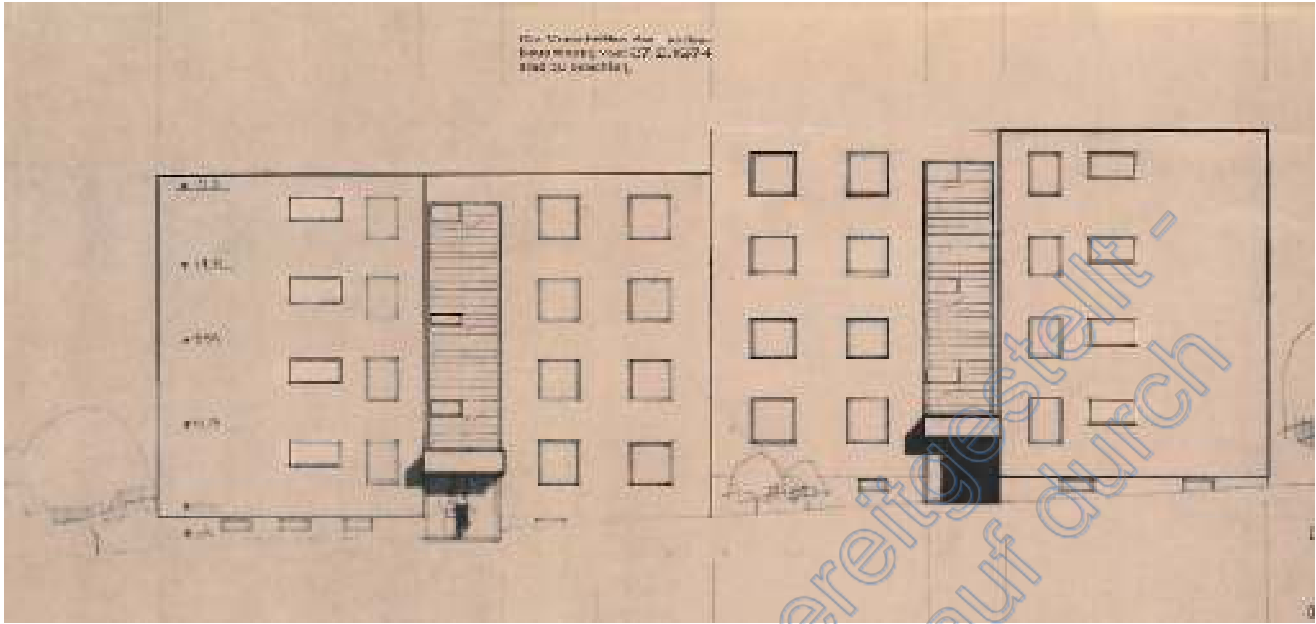


8.3 Schnitt



8.4 Ansichten

8.4.1 Hausfront



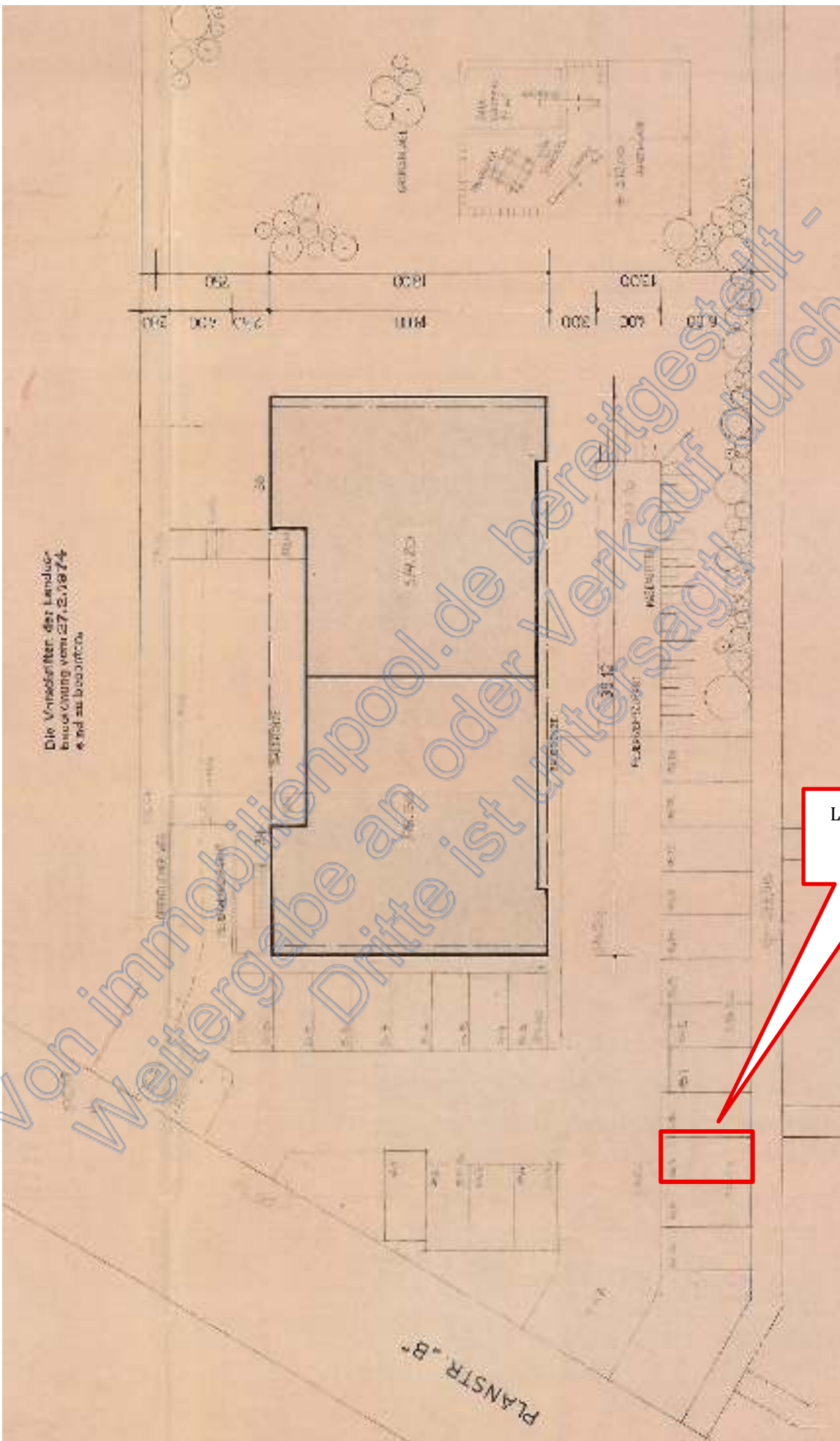
8.4.2 Seitenansicht (West- & Ostansicht)



8.4.3 Rückansicht

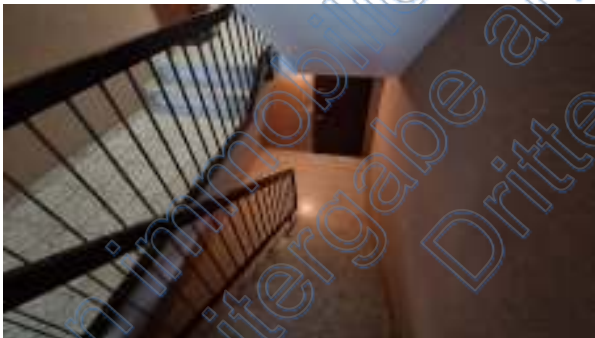
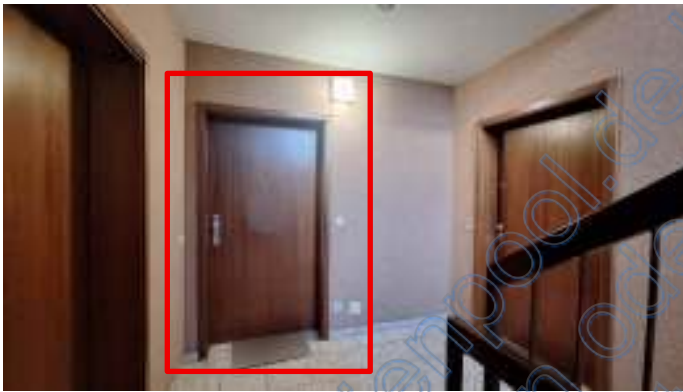


8.4.4 Außenanlage mit Garagenstellplätzen



9 Bilder





Liegenschaftskarte

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