

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!**

Amtsgericht Bingen
Mainzer Straße 52
55411 Bingen

INGENIEURBÜRO

STROKOWSKY

Dipl.-Ing. (FH)
Peter Strokowsky

Oberer Dorfgraben 57a
55130 Mainz

Tel.: 06131 - 60 25 377
Fax: 06131 - 62 26 115

mail@strokowsky.de
www.strokowsky.de

Datum: 15.05.2026
Mein Az.: 2025-5067

Az. des Gerichts: 42 K 23/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 674 / 1.000 an dem bebauten Grundstück in

55270 Schwabenheim
Am Sonnenberg 38

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, den Stellplätzen und dem Gartenteil,
die in der Skizze gelb umrandet sind

Wohnungsgrundbuch Schwabenheim
Blatt 2778

Gemarkung Schwabenheim

Flur 16
Flurstück 582/2

Qualitätsstichtag und 10.02.2026
Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert 360.000 €

Ausfertigung Nr. 4

Dieses Gutachten enthält 36 Seiten und 4 Anlagen.
Es wurde in 6 Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemeine Angaben	3
2.	Am Sonnenberg 38	5
2.1.	Makrolage	5
2.2.	Mikrolage	5
2.3.	Topographie	5
2.4.	Erschließung	6
2.5.	Amtliches	6
2.6.	Grundbuch Schwabenheim	7
2.7.	Rechtliche Gegebenheiten	7
3.	Gebäudebeschreibung	8
3.1.	Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum	8
3.1.1.	Allgemeines	8
3.1.2.	Ausstattung	9
3.1.3.	Keller	9
3.1.4.	Dach / Dachgeschoss	10
3.1.5.	Außenverkleidung	10
3.1.6.	Nebengebäude / Außenanlagen	10
3.1.7.	Energetische Qualität	10
3.1.8.	Nebenrechnung Restnutzungsdauer	11
3.1.9.	Wohneinheiten	12
3.1.9.1.	Einheit: Eigentumswohnung Nr. 2	12
4.	Verkehrswertermittlung	14
4.1.	Allgemeines	15
4.2.	Methodik	17
4.2.1.	Methodik der Bodenwertermittlung	17
4.2.2.	Methodik der Ertragswertermittlung	18
4.2.2.1.	Einflussfaktoren	20
4.2.4.	Methodik der Vergleichswertermittlung	23
4.3.	Wertermittlung - Eigentumswohnung Nr. 2	26
4.3.1.	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)	26
4.3.2.	Bodenwertermittlung	27
4.3.2.1.	Bodennichtwert	27
4.3.2.2.	Ermittlung des Bodenwertes	27
4.3.2.3.	Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung	28
4.3.3.	Ertragswertermittlung	29
4.3.3.1.	Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung	30
4.3.3.2.	Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung	31
4.3.4.	Vergleichswertermittlung	32
5.	Zubehör	33
6.	Wertbeeinflussende Belastungen	33
7.	Verkehrswert	34
8.	Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung	35
9.	Verzeichnis der Anlagen	36
9.1.	Fotos	37
9.2.	Übersichtskarte	62
9.3.	Katasterkarte	63
9.4.	Geschosspläne	64

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Bingen Mainzer Straße 52 55411 Bingen
Auftrag vom	07.11.2025
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerung
Mieter/in	Das Objekt steht leer.
Hausverwaltung	ist bestellt
Zwangsverwaltung	Zwangsverwaltung ist angeordnet (43 L 2/25)
Zubehör	vorhanden, siehe 5.
Wertbeeinflussende Belastungen	keine vorhanden
Altlast	kein Eintrag vorhanden
Baulast	kein Eintrag vorhanden
Gewerbebetrieb	kein Gewerbebetrieb vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen	keine vorhanden
Bauauflagen oder Baubehördliche Beschränkungen und Beanstan- dungen	keine bekannt
Beschränkungen nach dem WoBindG	keine Beschränkungen
Verdacht auf Hausschwamm	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht, Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
Tag der Ortsbesichtigung	10.02.2026
Teilnehmer am Ortstermin	Vertreter des Zwangsverwalters Gläubigerin Gutachter
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Bewertungsobjekt konnte uneingeschränkt besichtigt wer- den.

Wertermittlungs-Grundlagen

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis bzw. Aussagen zu Altlastenverdacht
Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
Auszug aus der Bauakte
Baurecht
Bodenrichtwert
einschlägige Fachliteratur
Flurkarte
Fotos
Grundbuchauszug
Teilungserklärung
Auszug aus der Kaufpreissammlung

Wesentliche rechtliche Grundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Marktwertermittlung und damit des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauGB)
Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
Wertermittlungsrichtlinien (WertR)
BauNutzungsverordnung (BauNVO)
Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Urheberrechtsschutz

Alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den vertraglich festgelegten Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Verfasser gestattet.

Rechte an Karten und Kartenausschnitten

Hier handelt es sich um Copyright geschützte Produkte; sie sind durch Dritte urheberrechtlich geschützt und wurden lediglich für dieses Gutachten und zum Zweck einer Druckversion lizenziert. Eine weitere Nutzung außerhalb des Gutachtens ist nicht zulässig. Im Rahmen des Gutachtens liegen die entsprechenden Genehmigungen vor. Eine Weitergabe, Vervielfältigung oder Veröffentlichung jedweder Art ist ausdrücklich untersagt und führt bei Nichteinhalten zu Schadensersatzforderungen.

2. Am Sonnenberg 38

2.1. Makrolage

Kreis	Mainz-Bingen
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Lage	Lage in Rheinhessen ca. 15 km südöstlich von Bingen

2.2. Mikrolage

Ort	Schwabenheim
Einwohnerzahl	ca. 2.500
Grundstücksgröße	349 m ²
Wohn- bzw. Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung	reine Wohnbebauung, überwiegend Ein- bis Zweifamilienhäuser
Immissionen	überdurchschnittlich: Straßenverkehr von der benachbarten Durchgangsstraße
Verkehrslage	Ortsrandlage
Verkehrsmittel, Entfernungen	Bus Geschäfte des täglichen Bedarfs sind im Ort
Lagebeschreibung	Reihengrundstück

2.3. Topographie

Topographische Lage	von Südwest nach Nordost ansteigend
Straßenfront	ca. 10 m
Mittlere Tiefe	ca. 35 m
Grundstücksform	rechteckig
Höhenlage zur Straße	von der Straße her ansteigend
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten	einseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes
Einfriedung	seitlich Metallzäune rückseitig Mauer mit Holztür, Tür aus den Angeln gekippt
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund Nähere Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen.

2.4. Erschließung

Erschließungszustand	In Rheinland-Pfalz werden seit 2024 flächendeckend wiederkehrende Ausbaubeiträge erhoben.
Straßenart	verkehrsberuhigte Anliegerstraße
Verkehr	geringes Verkehrsaufkommen
Straßenausbau	Fahrbahn mit Betonsteinpflaster
Anschlüsse an Versorgungs- und Abwasserleitung	Gas Kanalanschluss Strom Wasser

2.5. Amtliches

Darstellung im Flächennutzungsplan	W = Wohnbaufläche
Festsetzungen im Bebauungsplan	WA = allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,4
GFZ	0,8
Bauweise	max. 4 Wohneinheiten Einzel- oder Doppelhäuser Dachneigung I - 35 °, II - 41 °
Altlastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Anmerkung	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Baulastenverzeichnis	kein Eintrag vorhanden
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren	Das Bewertungsobjekt ist in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Denkmalschutz	-

2.6. Grundbuch Schwabenheim

Wohnungsgrundbuch von	Schwabenheim
Blatt	2778
Gemarkung	Schwabenheim
Einsicht	Das Grundbuch wurde eingesehen.

Flur	Flurstück	Wirtschaftsart	Größe (m²)
16	582/2	Gebäude- und Freifläche	349

2.7. Rechtliche Gegebenheiten

Eintragungen in Abteilung II	Lfd. Nr. 4:	Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 03.06.2025
	Lfd. Nr. 5:	Zwangsverwaltung ist angeordnet; eingetragen am 14.07.2025
Anmerkung	Schuldverhältnisse, die gegebenenfalls im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.	
Nicht eingetragene Lasten und Rechte	Zu sonstigen nicht eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.	
Baugenehmigung	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und gegebenenfalls die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der vorhandenen nutzbaren baulichen Anlagen vorausgesetzt.	
Instandhaltungsrücklage	Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in der Instandhaltungsrücklage angesammelten Beträge bei einem Eigentumswechsel entschädigungslos übernommen werden.	

3. Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und, soweit vorliegend, 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der gegebenenfalls vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur als pauschale Schätzung berücksichtigt worden.

3.1. Gebäudebezeichnung: Gemeinschaftseigentum

3.1.1. Allgemeines

Nutzungsart	z. Zt. Leerstand
Art des Gebäudes	zweigeschossige Doppelhaushälfte mit ausgebautem Dachgeschoss
Bauweise	einseitig angebaut
Baujahr	1992
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	durchschnittlich
Allgemeinbeurteilung	Das Objekt ist in einem renovierungsbedürftigen Allgemeinzustand.
Konstruktionsart	Massivbau
Unterhaltungstau	Es besteht allgemeiner Unterhaltungstau.
Bauschäden und Baumängel	Außenanlagen ungepflegt, Garten verwildert Fassade ohne Dämmung, unterer Wandabschluss mangelhaft Dachrinnenfallrohr gartenseitig defekt (oben aus der Rinne gesprungen, Regenwasser läuft daneben) Fassade unterer Wandabschluss nicht fachgerecht, Putz fehlt
Verwalter	ist bestellt
Zwangsverwalter	Zwangsverwaltung (43 L 2/25) eingetragen
Anmerkung	Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der technischen Einrichtungen (Heizung, Wasser-, Elektroversorgung etc.) vorgenommen wurden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

3.1.2. Ausstattung

Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Umfassungswände	Mauerwerk
Erdgeschossdecke	Stahlbeton
Obergeschossdecken	aus Stahlbeton
Geschosstreppen	Beton mit Fliesen
Geschosstreppengeländer	Metall
Heizung	Gaszentralheizung
Heizung (Details)	Baujahr nicht erkennbar, Anlage offenbar nicht betriebsbereit
Warmwasserversorgung	zentral über die Heizung

3.1.3. Keller

Unterkellerungsart / Fundamente	unterkellert
Kellertüren	Glastür im EG Holz aus den Angeln gerissen im KG
Kellerwände	Putz
Kellergeschossdecke	Putz
Kellerfußboden	Estrich
Kellerinnentreppe	Treppe massiv, Stufenbelag Marmor
Kellerinnentreppengeländer	Metall
Kellerfenster	Metallkellerfenster, Einfachverglasung, Metalllochblende

3.1.4. Dach / Dachgeschoss

Dachgeschossausbau	ausgebaut
Dachgeschosstreppe	Beton mit Fliesen
Dachgeschosstreppengeländer	Metall
Dachraumausbau	ausgebaut, Galerie
Treppe zum Dachraum	mit Fliesen
Geländer	Metall
Dachform	Satteldach mit Gauben
Dachkonstruktion	Holzdach
Pfetten & Träger	rückseitige Dachgaube mit Schieferplatten verkleidet
Dacheindeckung	Dachziegel
Dachrinnen / Fallrohre aus	Metall
Dachdämmung	nicht zeitgemäß

3.1.5. Außenverkleidung

Außenverkleidung	Putz mit Anstrich ohne Wärmedämmung
Sockel	Putz

3.1.6. Nebengebäude / Außenanlagen

Außenanlagen	verwilderte Wiese Stellplätze mit Betonsteinpflaster Außentreppe
--------------	--

3.1.7. Energetische Qualität

Energieausweis	liegt nicht vor
----------------	-----------------

3.1.8. Nebenrechnung Restnutzungsdauer

Die Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer aufgrund der erfolgten Instandsetzungen / Modernisierungen und der Einfluss auf die Verkehrswertermittlung werden nachfolgend dargestellt. Hierbei wird das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude unter Berücksichtigung von Modernisierungen gemäß Anlage 4 Sachwertrichtlinie Anlage 2 der ImmoWertV zugrunde gelegt.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, der durchgeführten Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen sowie des Besichtigungseindrucks mit 46 Jahren ermittelt.

Fiktives Baujahr

1992

3.1.9. Wohneinheiten

3.1.9.1. Einheit: Eigentumswohnung Nr. 2

3.1.9.1.1. Ausstattung

Fläche	ca. 136 m²
Sonstige Anlagen / besondere Bauteile	Eckkamin Wintergarten
Raumnutzung / Grundriss	zweckmäßig
Fenster	Holz
Verglasung	Isolierverglasung
Fensterbänke	Marmor
Rollläden	Kunststoff teilweise mit Elektroantrieb
Eingangstür	Holz mit Glaseinsätzen
Innentüren	Furniertüren, teilweise mit Glaseinsätzen
Balkon	Boden: Betonplatten Geländer: massiv
Terrasse	teils Holz, teils Betonsteine
Boden	Fliesen
Wände	überwiegend Putz in Bad und WC im unteren Bereich gefliest, darüber Putz
Decken	Putz
Elektroinstallation	durchschnittliche Ausstattung
Heizung	Fußbodenheizung im EG, teilweise mit zusätzlichen Heizkörpern, Heizkörper im DG
Heizung (Details)	Klimaanlage (Splitgerät) im OG
Warmwasserversorgung	zentral
Treppe zum OG	massiv, Stufenbelag Fliesen/Textil Handlauf aus Metall
Galerie	Galerieöffnung mit Leichtbauelementen verschlossen Absturzsicherung: Metall und massive Elemente
Modernisierungsumfang	keine Modernisierung erkennbar
Belichtung und Belüftung	zufriedenstellend

Küche**Ausstattung:**

U-förmige Küchenzeile

Geräte: Gasherd, Backofen, Dampfgarer, Spüle, Spülmaschine, Kühlschrank

Zustand:

Geräte stark verschmutzt, deutliche Gebrauchsspuren

Abzugsanlage mit Außenabzug, nicht betriebsbereit

Fernbedienung der Abzugsanlage fehlt

Gäste-WC**Ausstattung:**

Hänge-WC, kleines Handwaschbecken

Bad**Ausstattung:**

Dusche raumhoch gefliest,

Handwaschbecken, kurze Badewanne, Duschkabine, Hänge-WC, Urinal

Bauschäden und Baumängel

insgesamt deutliche Gebrauchsspuren, teils Vandalismusschäden

mehrere Türen aus den Angeln gerissen

Fenster und Rollläden teilweise beschädigt, Fensterscheibe gesplittet

Schimmelansatz im OG

Feuchtigkeitsschäden im Keller

Heizungsanlage offenbar nicht betriebsbereit

Einbauküche mit veralteten/verschmutzten Geräten

Fernbedienungen der elektrischen Rollläden fehlen

Holzfenster teilweise beschädigt

Mieter / Mietvertrag

z.Zt. Leerstand

4. Verkehrswertermittlung

Verkehrswertermittlung (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 674 / 1.000 an dem bebauten Grundstück in

55270 Schwabenheim
Am Sonnenberg 38

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, den Stellplätzen und dem Gartenteil,
die in der Skizze gelb umrandet sind

Gemarkung	Schwabenheim
Flur	16
Flurstück	582/2
Größe	349 m ²
Wertermittlungsstichtag	10.02.2026

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

4.1. Allgemeines

Definition des Marktwerts (§ 194 BauGB)

Der Marktwert ist gesetzlich definiert: "Der Marktwert 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

Der Marktwert wird durch den Sachverständigen auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen ImmoWertV abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (=stichtagbezogener Wert). Auch wenn der Marktwert damit eine Momentaufnahme (Zeitwert) ist, wird seine Höhe maßgeblich von einer längeren Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.

Die für die Wertermittlung zugrunde gelegten Rechts- und Verwaltungsvorschriften, sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind im beigefügten Literaturverzeichnis aufgeführt.

Des Weiteren sind zur Wertermittlung die vom örtlichen Gutachterausschuss aus der von ihnen geführten Kaufpreissammlung abgeleiteten Daten (soweit erstellt und verfügbar) herangezogen worden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die Bodenrichtwerte, Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren und dergleichen.

Die vorliegende Marktwertermittlung erfolgte unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt in etwa den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage im freien Grundstücksmarkt erzielbar erscheint.

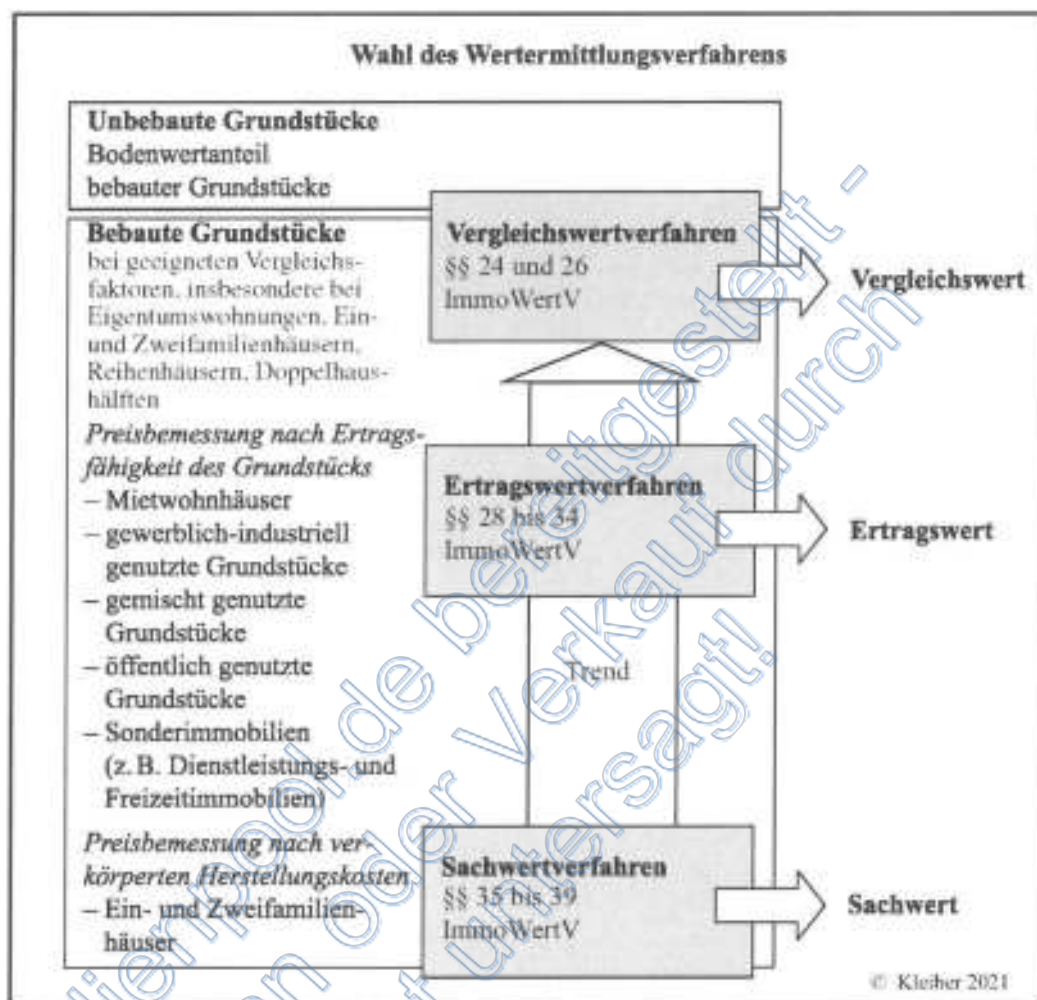
Wertermittlungsgrundlagen

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse richten sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den

Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie nach den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.



Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 8 ImmoWertV

© Kleiber 2021

4.2. Methodik

4.2.1. Methodik der Bodenwertermittlung

Bodenwert
(§ 40 ImmoWertV)

Der Bodenwert, vorbehaltlich des Absatzes 5 ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen, ist vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 ImmoWertV zu ermitteln. Oftmals ist jedoch eine Vergleichswertermittlung mangels ausreichender und auswertungsfähiger Vergleichspreise nicht möglich. Auch stehen beim örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte alternative Daten zur Umrechnung und Anpassung nicht in dem benötigten Umfang zur Verfügung. Aus diesen Gründen lässt neben oder anstelle von Vergleichspreisen die ImmoWertV gemäß Absatz 2 zur Bodenwertermittlung die Verwendung geeigneter Bodenrichtwerte bzw. einen objektspezifisch angepassten Bodenrichtwert zu. Der Bodenrichtwert ist gemäß § 13 ImmoWertV der Bodenwert bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche des Bodenrichtwertgrundstücks. Das Bodenrichtwertgrundstück ist dabei ein unbebautes, fiktives Grundstück, dessen Merkmale weitgehend mit den vorherrschenden grund- und bodenbezogenen Merkmalen der Bodenrichtwertzone übereinstimmen. Steht weder eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen noch ein geeigneter Bodenrichtwert zur Verfügung, kann der Bodenwert deduktiv oder in anderer geeigneter Weise ermittelt werden.

Nachvollziehbarkeit

Die Nachvollziehbarkeit eines Marktwertgutachtens hängt auch wesentlich von einer sachgerechten Aufbereitung der Vergleichspreisdaten ab. Diese Aufbereitung ist Aufgabe des Gutachterausschusses für Grundstückswerte.

Der Sachverständige müsste im Rahmen dieses Gutachtens zunächst selbst sämtliche Vergleichsdaten erfassen und aufbereiten. Diese Wertermittlungsaufgabe scheitert aber bereits im Ansatz, da hierfür die Kenntnis des tatsächlichen baulichen Nutzungsmaßes, des Verhältnisses zwischen Wohn- und Nutzfläche und der tatsächlich erzielbaren Erträge dem Gutachter bekannt sein müssten, dies aber nur durch Auskünfte der jeweiligen Eigentümer bzw. durch Einsicht in die entsprechenden Bauvorlagen möglich wäre. Die Beschaffung derartiger Unterlagen setzt das Einverständnis aller Betroffenen bzw. deren Erteilung der jeweiligen Vollmachten für den privaten Sachverständigen voraus.

Bodenrichtwert
(§§ 10 bis 13 ImmoWertV)

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den Wert beeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Marktwertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.2. Methodik der Ertragswertermittlung

Ertragswertverfahren
(§§ 27, 28, 29, 30 ImmoWertV)

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Drei Verfahrensvarianten stehen zur Anwendung:

Nach §§ 27, 28, 29 das allgemeine Ertragswertverfahren. Hier wird der Grundstücksreinertrag um den Bodenverzinsungsbetrag gemindert, um deutlich zu machen, dass das in den Boden investierte Kapital nicht anderweitig angelegt werden kann. Ebenso wird dem Umstand Rechnung getragen, dass der Boden ein sich nicht verzehrendes Wirtschaftsgut darstellt (Verzinsung mit einem Faktor für die „ewige Rente“) und das aufstehende Gebäude ein „endliches“ Wirtschaftsgut ist (Verzinsung mit einem Zeitrentenfaktor).

Nach § 29 das vereinfachte Ertragswertverfahren (mit Addition des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes diskontierten Bodenwerts). Mit dieser Variante wird eine Brücke zu der international häufig angewendeten „investment method“ geschlagen, die diesem weitgehend entspricht. Da die „investment method“ von einer ewigen Nutzungsdauer ausgeht, ist der Bodenwert dort nicht erforderlich. Die deutsche Variante hat den Vorteil der besseren Nachvollziehbarkeit, da sie den wirtschaftlichen Zusammenhang zwischen Restnutzungsdauer des Gebäudes und Bodenwert veranschaulicht.

Nach § 30 das Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge. Hier wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen § 31 Abs. 1 innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 34 abzuführen.

Ansatz im Gutachten

Der Sachverständige zieht das allgemeine Ertragswertverfahren nach § 27 Abs. 2 und § 28 heran, da hier umfassend alle möglichen, das Objekt betreffenden Einflussfaktoren abgebildet werden können.

Die Formel für das allgemeine Ertragswertverfahren lautet:

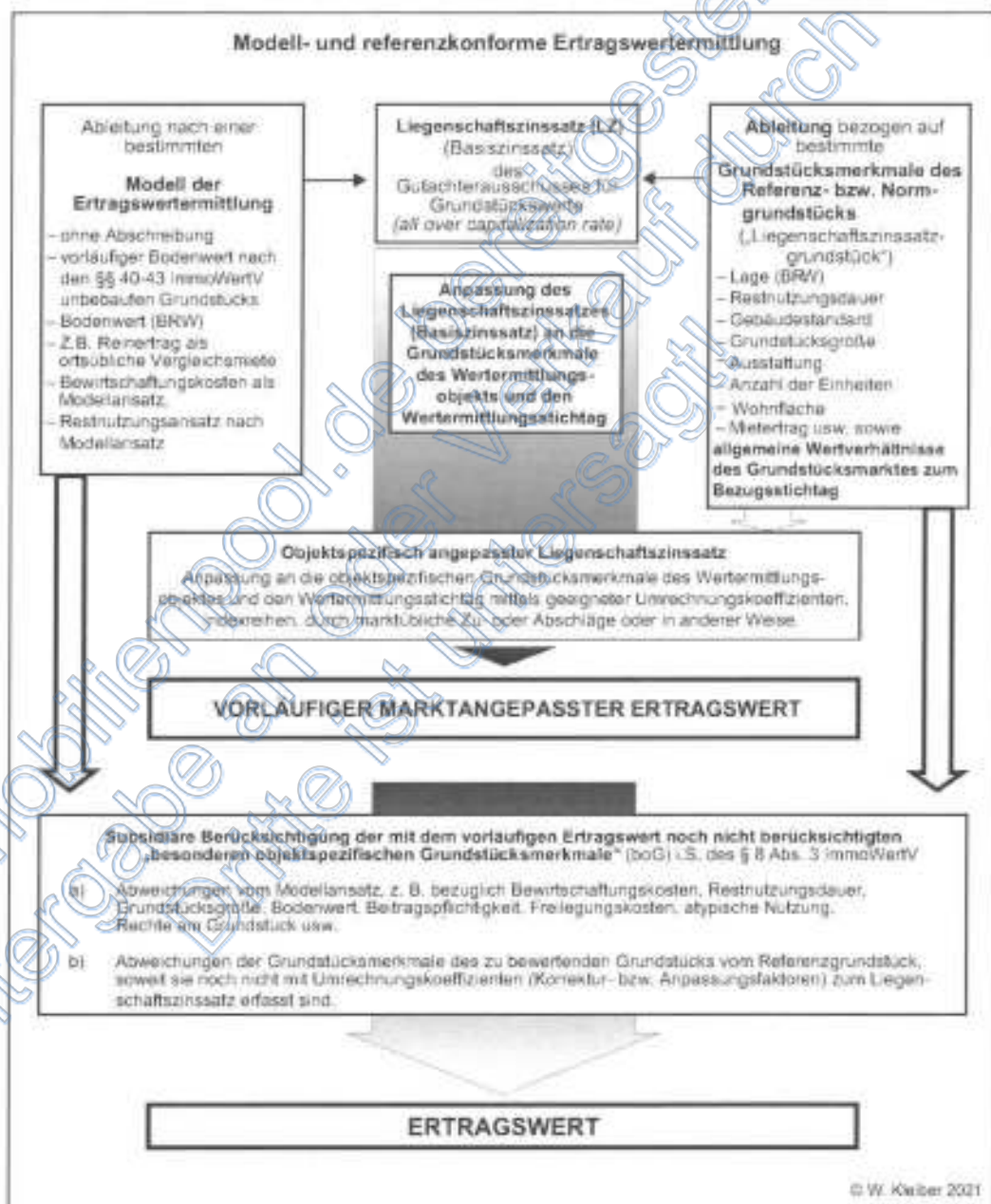
$$EW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$\text{wobei } LZ = \frac{p}{100}$$

vEW	=	vorläufiger Ertragswert
RE	=	jährlicher Reinertrag
BW	=	Bodenwert ohne selbstständig nutzbare Teilflächen
LZ	=	Liegenschaftszinssatz
KF	=	Kapitalisierungsfaktor (Barwertfaktor; Nummer 10 und Anlage 1 ImmoWertV)
n	=	wirtschaftliche Restnutzungsdauer
p	=	Zinsfuß



4.2.2.1. Einflussfaktoren

Rohertrag

(§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbare Erträge aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die marktüblich erzielbaren Mieten zugrunde zu legen. Im Gutachten wird von den marktüblich erzielbaren Nettokaltmieten ausgegangen, d.h. die umlagefähigen Betriebskosten bleiben außer Betracht. Marktüblich erzielbar heißt hier mit inhaltlichem Bezug auf die örtliche Vergleichsmiete, unabhängig von den tatsächlich erzielten Erträgen, wenn diese wesentlich nach oben oder unten abweichen sollten.

Reinertrag

(§ 31 Abs. 1 ImmoWertV)

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Marktüblich erzielbare Erträge

Um den Anforderungen der Immobilienwertermittlungsverordnung nachzukommen, wurde – bezogen auf die Nutzungsart und die Eigenschaften der Liegenschaft – zunächst der aktuelle IVD-Preisspiegel und die veröffentlichten Mietpiegel herangezogen. Daraus resultierend errechnete der Sachverständige je Einheit den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag.

Bewirtschaftungskosten

(§ 32 ImmoWertV)

Bewirtschaftungskosten sind Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallrisiko. Mit Ausnahme der Verwaltungskosten sind in der Regel die sonstigen Bewirtschaftungskostenpositionen (z.B. Mietausfallrisiko, Instandhaltungskosten) tatsächlich unbekannt bzw. im jeweiligen Ergebnis des Wirtschaftsjahres ein oft zufälliges, empirisches Ereignis.

Die ImmoWertV verlangt durchschnittliche und objektive empirische Ansätze, was auf die Systematik der Ertragswertermittlung in Form der Kapitalisierung des Reinertrages über mehrere Jahrzehnte zurückzuführen ist.

Verwaltungskosten

(§ 32 Abs. 2 ImmoWertV)

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner nutzbaren baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

In diesem Gutachten wurden folgende Kosten angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	48,00 €/Jahr
Wohnen - Eigentumswohnung	439,00 €/Jahr

Instandhaltungskosten (§ 32 Abs. 3 ImmoWertV)

Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten. Die Instandhaltung ist von der Modernisierung abzugrenzen. Die Instandhaltungskosten sind eine Funktion der Wohn- bzw. Nutzflächen und ihrer Ausstattung. Oft werden prozentuale Sätze des Rohertrags pro Jahr für die Instandhaltung verwendet. Die Schwäche einer solchen Vorgehensweise ist die Tatsache, dass die Instandhaltungskosten für gleich große und gleichermaßen ausgestattete Objekte in guten und schlechten Lagen etwa identisch hoch ausfallen, nicht jedoch deren Rohertrag als Basis, von dem sie prozentual abgeleitet wurden. Die Instandhaltungskosten fallen für Objekte, die z. B. aufgrund eines Lagenachteils (schlechte Lage) einen niedrigeren Ertrag erwirtschaften, nicht niedriger aus, wenn eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleistet sein soll. Daher ist differenzierte Einzelansätzen je m²-Mietfläche der Vorzug zu geben.

In dieser Wertermittlung wurden folgende Kosten zu Grunde gelegt:

Stellplätze - Wohnen	108,00 €/m ²
Wohnen - Eigentumswohnung	14,40 €/m ²

Mietausfallwagnis (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV)

Das Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Dies beinhaltet auch die Kosten der Rechtsverfolgung auf Zahlung, Räumung, etc.

Analog gilt dies auch für uneinbringliche Rückstände von späteren Betriebskostenabrechnungen.

Das Mietausfallrisiko ist unter Berücksichtigung der Lage und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer des Gebäudes nach den Grundsätzen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung zu bestimmen. Nach EW-RL betragen diese:

2,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei Wohnnutzung

4,0 % des marktüblich erzielbaren Rohertrages bei reiner bzw. gemischter gewerblicher Nutzung

In dieser Wertermittlung wurde das Mietausfallrisiko in folgender Höhe angesetzt:

Stellplätze - Wohnen	2,00 %
Wohnen - Eigentumswohnung	2,00 %

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
(§ 33 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze sind gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen der Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssatz werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden vorläufigen Reinerträge ermittelt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Abs. 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen. Der objektspezifische Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Nach vorangegangener Maßgabe der Ausführung hat der Sachverständige nachfolgenden Liegenschaftszinssatz ermittelt (siehe Kapitel Nebenrechnung Ertragswertermittlung).

für Eigentumswohnung Nr. 2
Liegenschaftszinssatz: 2,40 %

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer allgemein
(§ 4 ImmoWertV)

Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Bewertungsstichtags und dem Baujahr. Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.

Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer Fazit

Der Ansatz für die Restnutzungsdauer ist grundsätzlich wirtschaftlich zu betrachten, da es sich bei der Ertragswertermittlung primär nicht um die Beurteilung der technischen Restlebensdauer eines Gebäudes handelt. Das Baujahr ist zwar mit wertbestimmend jedoch nicht alleinentscheidend. Unter dem Gesichtspunkt der vorhandenen Ausstattung, Beschaffenheit und Nutzung sind die Zukunftserwartungen zu berücksichtigen.

Der Sachverständige wählt nach ImmoWertV folgende Gesamtnutzungsdauer:

für Eigentumswohnung Nr. 2: 80 Jahre

Der Sachverständige hat folgende wirtschaftliche Restnutzungsdauer berechnet:

für Eigentumswohnung Nr. 2: 46 Jahre

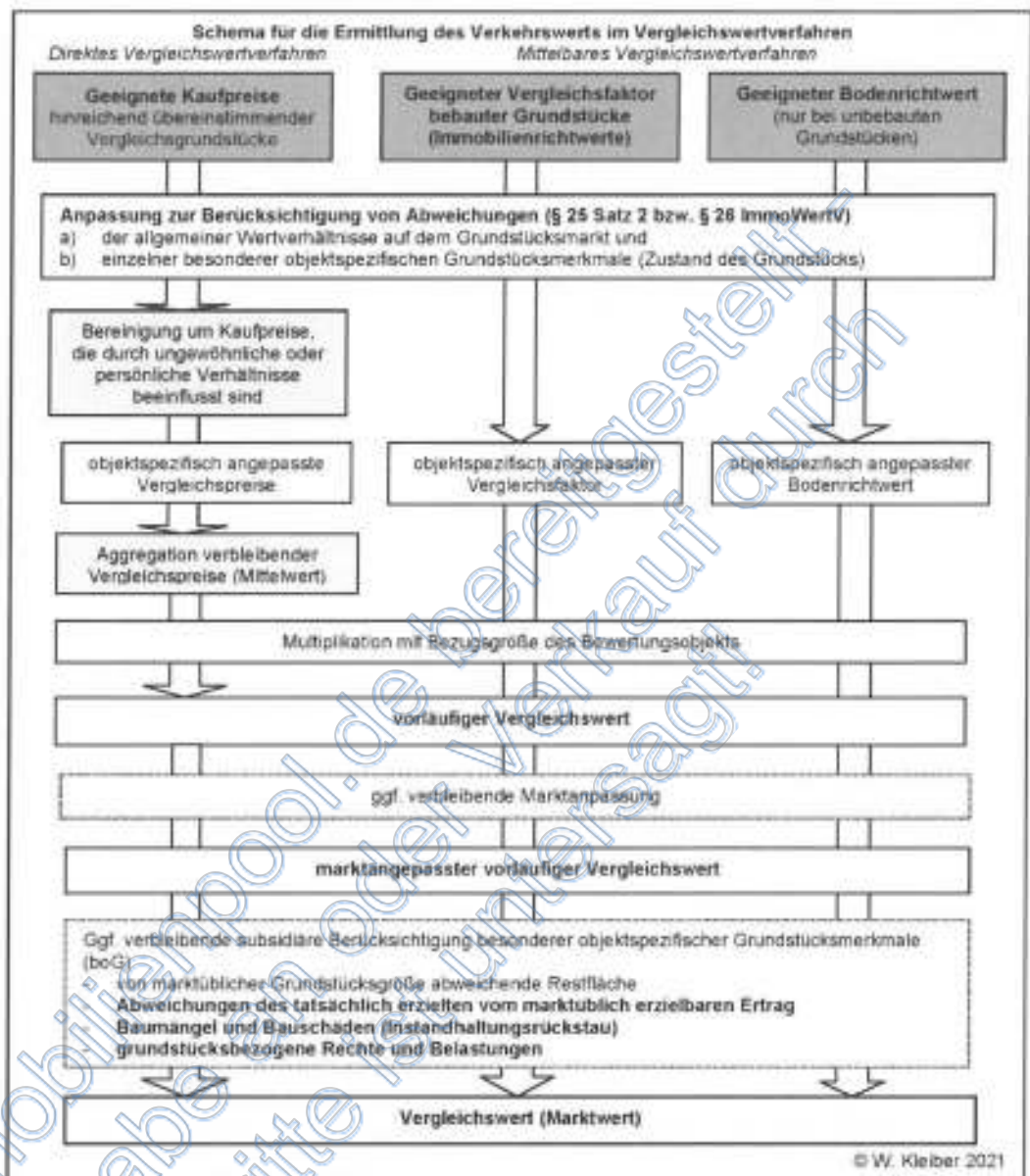
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes. Sie sind durch Zu- und Abschläge nach der Marktanpassung gesondert zu berücksichtigen (§§ 6 und 8 ImmoWertV), wenn ihnen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss bemisst und sie im bisherigen Verfahren noch nicht erfasst und berücksichtigt wurden. Die Ermittlung der Werterhöhung bzw. Wertminderung hat marktgerecht zu erfolgen und ist zu begründen.

4.2.4. Methodik der Vergleichswertermittlung

Vergleichswertverfahren
(§§ 9, 24, 25 ImmoWertV)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Bewertungsobjekt gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Merkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.



Schema des Vergleichswertverfahrens
© Kleiber 2021

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Vergleichsfaktoren (§ 20 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren dienen der Anpassung von Vergleichswerten an das Bewertungsobjekt, insbesondere für bebaute Grundstücke und sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Faktoren für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Vergleichsfaktoren werden ermittelt auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheiten (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheiten.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Berücksichtigung von Wertunterschieden ansonsten gleichartiger Grundstücke, die sich aus Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, ergeben. Umrechnungskoeffizienten geben das Verhältnis des Werts eines Grundstücks mit einer bestimmten Ausprägung eines Grundstücksmerkmals zu dem Wert eines Grundstücks mit einer bestimmten Basisausprägung dieses Grundstücksmerkmals (Normgrundstück) an. Die Umrechnungskoeffizienten werden aus geeigneten Kaufpreisen für solche Grundstücke abgeleitet, die sich abgesehen von solchen Abweichungen, die durch Anpassung der Kaufpreise nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 berücksichtigt werden, im Wesentlichen nur in dem Grundstücksmerkmal unterscheiden, für das die Umrechnungskoeffizienten abgeleitet werden.

4.3. Wertermittlung - Eigentumswohnung Nr. 2

4.3.1. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV 2021)

Marktwertbildendes Verfahren

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrs-/Marktwert mit Hilfe des Ertragswertverfahrens zu ermitteln, weil für Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts, der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und vorläufigem Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen. Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder einer gekürzten Restnutzungsdauer berücksichtigt sind, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, Abweichungen in der Grundstücksgröße, wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

Stützendes Verfahren

Zusätzlich wird eine Vergleichswertermittlung durchgeführt. Das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwerts herangezogen.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, insbesondere Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblichen Miete), Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke.

Von immobilienbörse.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.3.2. Bodenwertermittlung**4.3.2.1. Bodenrichtwert**

Richtwert	in der Lage des Bewertungsobjektes
Stichtag / Wert	01.01.2026 = 460,00 € / m ²
Eigenschaften der Richtwertzone	Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf: Bauliche Nutzung: WA Erschließungsbeitrag: frei Grundstücksgröße: 700 m ² Anzahl der Vollgeschosse: 2 Bauweise: offen

4.3.2.2. Ermittlung des Bodenwertes

Allgemeines	Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt, wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 wie folgt ermittelt:	
erschließungsbeitragsfreies Bauland	349 m ² * 469,20 €/m ² = 163.750,80 € (siehe differenzierte Nebenrechnung)	
Davon sind Zonen dem bebauten Grundstücksteil zuzuordnen		
erschließungsbeitragsfreies Bauland	349 m ²	
Gesamtwert der nicht selbstständigen Flächen		163.750,80 €
Grundstücksgröße		349 m ²
Miteigentumsanteil		674.000 / 1.000.000
Anteiliger Bodenwert ohne objektspezifische Grundstücksmerkmale		110.368,04 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (allgemein)		0,00 €
Anteilige objektspezifische Grundstücksmerkmale (selbstständig nutzbare Flächen)		0,00 €
Anteiliger Bodenwert mit objektspezifischen Grundstücksmerkmalen		110.368,04 €

4.3.2.3. Nebenrechnungen der Bodenwertermittlung**4.3.2.3.1. Bodenrichtwert / Differenzen zum Bewertungsgrundstück****Abweichung Ab- / Zuschläge**

der Grundstücksgröße	7,00 % =	32,20 €/m²
der Grundstückslage	-5,00 % =	-23,00 €/m²
Summe der Abweichungen:	=	9,20 €/m²

Quadratmeterpreis nach der Berücksichtigung der Abweichungen 469,20 €

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

4.3.3. Ertragswertermittlung

Berechnung des Ertragswertes

Nettokaltmiete (marktüblich)

Mieteinheit	Nutz- bzw. Wohnfläche		Nettokaltmiete	
	m ²	€/m ²	Monatlich €	Jährlich €
Eigentumswohnung Nr. 2	136	9,50	1.292,00	15.504,00
2 Pkw-Stellplätze	-	-	80,00	960,00

Jährliche Nettokaltmiete 16.464,00 €

Anmerkung

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen wurde anhand der vorliegenden Pläne von mir durchgeführt bzw. überprüft. Diese Berechnungen können teilweise von den üblicherweise angewendeten Regelwerken (z.B. WoFIV, MF-G, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für die Übereinstimmung der Flächen mit den tatsächlichen Gegebenheiten wird vom Gutachter keinerlei Haftung übernommen.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

Verwaltungskosten

535,00 €

Instandhaltungsaufwendungen

2.174,40 €

Mietausfallrisiko

329,28 €

Summe BWK¹

- 3.038,68 €

Jährlicher Reinertrag

13.425,32 €

Reinertragsanteil des Bodens
(Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils², der den Erträgen zuzuordnen ist, ohne Belastungen)

2,40 % * 110.368,04 €

- 2.648,83 €

Liegenschaftszinssatz * Bodenwertanteil

Ertrag der nutzbaren baulichen Anlagen

10.776,49 €

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes³

46 Jahre (ermittelt)

Barwertfaktor

* 27,671

bei 46 Jahren Restnutzungsdauer und 2,40 % Liegenschaftszinssatz

Ertragswert der nutzbaren baulichen Anlagen

298.196,25 €

¹ Siehe Nebenrechnung auf Seite 31

² Bodenwertanteil, Belastungen nicht berücksichtigt

³ Siehe Nebenrechnung auf Seite 11

**Nicht selbstständiger Bodenwert-
anteil** + 110.368,04 €

**Vorläufiger Ertragswert des be-
bauten Grundstücksteils** 408.564,29 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
der Bodenwertermittlung (selbstständig
nutzbare Flächen)** 0,00 €

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale
der Bodenwertermittlung (allgemein)** 0,00 €

4.3.3.1. Objektspezifische Grundstücksmerkmale der Ertragswertermittlung

Reparaturstau⁵ -48.800,00 €

**Summe objektspezifische Grundstücks-
merkmale der Ertragswertermittlung** -48.800,00 €

Ertragswert insgesamt 359.764,29 €
 rd. 360.000 €

⁵ Siehe Nebenrechnung auf Seite 31

4.3.3.2. Nebenrechnungen der Ertragswertermittlung**4.3.3.2.1. Nebenrechnung Verwaltungskosten**

Nutzungsart	Anzahl / Stück	Kosten / Einheit Jahresbetrag €	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	48,00	96,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	1,00	439,00	439,00

Verwaltungskosten 535,00 €
 % von Rohertrag 3,25 %
 Rohertrag 16.464,00 €

4.3.3.2.2. Nebenrechnung Mietausfallrisiko

Nutzungsart	Jahresrohertrag €	Kosten Jahressatz %	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	960,00	2,00	19,20
Wohnen - Eigentumswoh- nung	15.504,00	2,00	310,08

Mietausfallrisiko 329,28 €
 % von Rohertrag 2,00 %
 Rohertrag 16.464,00 €

4.3.3.2.3. Nebenrechnung Instandhaltungskosten

Nutzungsart	Fläche / Stück / An- zahl	Kosten / Einheit Jahresbetrag € / m² • € / Stück	Kosten Jahresbe- trag €
Stellplätze - Wohnen	2,00	108,00	216,00
Wohnen - Eigentumswoh- nung	136,00	14,40	1.958,40

Instandhaltungskosten 2.174,40 €
 % von Rohertrag 13,21 %
 Rohertrag 16.464,00 €

4.3.3.2.4. Nebenrechnung Reparaturstau⁶

Bezeichnung	Wert	Zuzuordnen dem	Ant. Wert
Fassadenmängel	5.000,00 €	Sondereigentum	5.000,00 €
allgemeiner Unterhaltungsstau (136 m² x 300 €/m²)	40.800,00 €	Sondereigentum	40.800,00 €
Außenanlagen	3.000,00 €	Sondereigentum	3.000,00 €

Summe Reparaturstau -48.800,00 €

4.3.3.2.5. Nebenrechnung Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz wurde entsprechend Kapitel 4.3 des aktuellen Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz für das entsprechende Marktsegment ermittelt.

Die Referenzdaten des Marktsegments weichen nicht erheblich von den Merkmalen des Bewertungsobjekts ab.

Der objektbezogene Liegenschaftszinssatz wurde durch Anpassung (hier +0,3 %) mit 2,4 % ermittelt.

⁶ Eine differenzierte Untersuchung durch einen Bauschadenssachverständigen wird empfohlen

4.3.4. Vergleichswertermittlung

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte liegen für vergleichbare Eigentumswohnungen folgende Vergleichsobjekte vor:

Zusammenstellung der Daten der Vergleichsobjekte

Unter Berücksichtigung von Baujahr, Lage, Ausstattung und Zustand des Bewertungsobjektes wird ein Wert von 2.876,00 €/m² angesetzt.

VERGLEICHSWERTBERECHNUNG

136 m² x 2.876,00 €/m² =	391.136 €
Kfz / Pkw-Stellplatz im Freien (2 x 5.000 €)	+ 10.000,00 €
* Berücksichtigung besonderer wertbeeinflussender Umstände	
- Reparaturstau Wohnung, geschätzt	- 48.800,00 €
Vergleichswert	352.336,00 €
Vergleichswert	rd. 352.000 €

5. Zubehör

Der Zubehörbegriff ergibt sich aus § 55 ZVG und § 97 BGB mit einer ergänzenden kasuistisch gefassten Aufzählung in § 98 BGB.

Folgendes Zubehör wurde bei der Besichtigung vorgefunden:

Satellitenempfangsantenne auf dem Dach	300,00 €
handelsübliche Küchenausstattung, gebraucht	1.000,00 €

Der Wert des Zubehörs wird mit 1.300 € geschätzt.

Das Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt und gesondert zu würdigen.

6. Wertbeeinflussende Belastungen

Es bestehen keine wertbeeinflussenden Belastungen.

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

7. Verkehrswert

Objekte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden am Wertermittlungsstichtag üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die in der Nähe des Ertragswerts liegen.

Der Ertragswert wurde mit rd. 360.000 € ermittelt.

Der Vergleichswert wurde mit rd. 352.000 € ermittelt.

Der Verkehrswert (im Sinne des § 194 Baugesetzbuch)
für den Miteigentumsanteil von 674 / 1.000 an dem bebauten Grundstück in

**55270 Schwabenheim
Am Sonnenberg 38**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung,
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2
und dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse, den Stellplätzen und dem Gartenteil,
die in der Skizze gelb umrandet sind.

Gemarkung	Schwabenheim
Flur	16
Flurstück	582/2

wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.02.2026 mit

360.000 €

in Worten: Dreihundertsechzigtausend EURO geschätzt.

Zubehör ist im Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Wertbeeinflussende Belastungen bestehen nicht.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

Mainz, 15.05.2026



Strokowsky
Strokowsky

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

8. Rechtsgrundlagen der Marktwertermittlung

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 geändert wurde, veröffentlicht in verschiedenen Quellen
BauGB-MaßnahmenG	Maßnahmengesetz zum BauGB in der Fassung der Bekanntmachung der Neufassung vom 06.05.1993 (BGBl. I 1993 S. 622); aufgehoben mit dem BauROG
BauNVO	Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch, z. B. Beck-Texte im dtv, 83. Auflage 2019, dtv Verlagsgesellschaft
ErbbauVO	Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 (RGBl. 1919, 72, 122) zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.07.2002 (BGBl. I S. 2850) Die Erbbaurechtsverordnung wurde am 30.11.2007 in "Gesetz über das Erbbaurecht" (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) umbenannt.
ImmoWertV 2021	Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)
NHK 2010	Normalherstellungskosten 2010 Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (SW-RL) vom 05.09.2012
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinien 2006
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz, verkündet als Art. 1 des Gesetzes zur Reform des Wohnungsbaurechts vom 13.09.2001 (BGBl. I S. 2376) mit späterer Änderung am 01.01.2002, zuletzt geändert durch Art. 2 Gesetz vom 19.07.2002 (BGBl. I S. 2690)
WoFIV	Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346), in Kraft seit 01.01.2004
Wohnungseigentumsgesetz	Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15.03.1951 (BGBl. I 1951, 175, 209), zuletzt geändert durch Art. 25 vom 23.07.2002 (BGBl. I 1994, S. 2850), teilweise geändert, 05.12.2014 (BGBl. I S. 1962)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung - Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen vom 12.10.1990 (BGBl. I 1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Art. 3 Verordnung vom 25.11.2003 (BGBl. I S.)

9. Verzeichnis der Anlagen

Fotos

Übersichtskarte

Katasterkarte

Geschosspläne

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

9.1. Fotos



Ansicht von Westen

Ansicht von Süden





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Nord-Osten





Ansicht von Nord-Osten

Ansicht von Süd-Westen

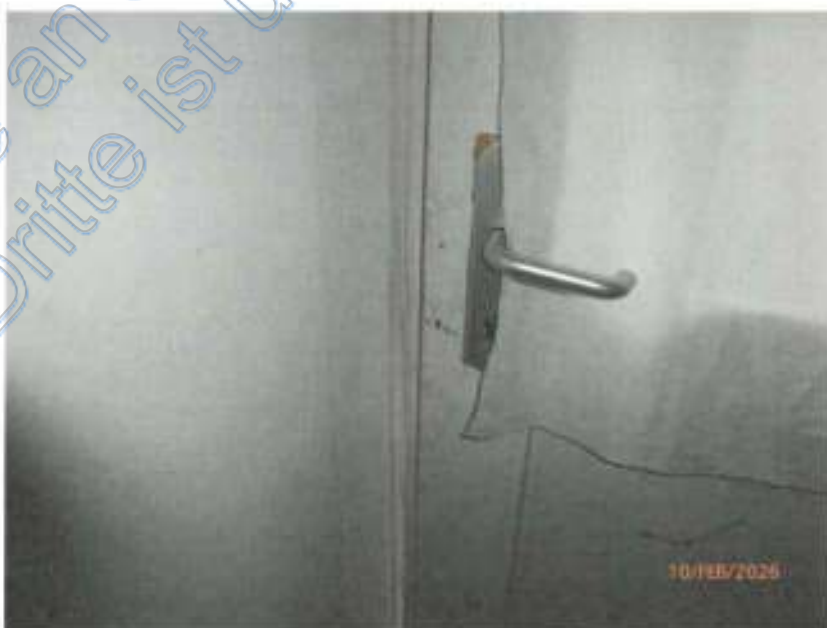


10/FEB/2012



Wohnungseingang

Innenansicht Eingangstür





Innenansicht

Innenansicht



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

Innenansicht

Innenansicht



Innenansicht

Innenansicht Zarge



10/FEB/2026



Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Balkon





Defekter Rollladen

Putz schadhaft





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht

Innenansicht





Innenansicht Dachraum

Innenansicht Dachraum





Fensterglas defekt, Dachraum

Innenansicht Dachraum





Keller

Keller





Keller

Keller, Zentralheizung





Keller, Zentralheizung

Kellertreppe





Fassade schadhaft

Fassade schadhaft





Zugang zum Garten

Stellplätze





Terrasse

Terrasse





Garten

Garten





Ansicht von Osten, Gartenmauer

Ansicht von Osten mit L 428



9.2. Übersichtskarte

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

© 2026 - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

© 2026 - Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

9.3. Katasterkarte

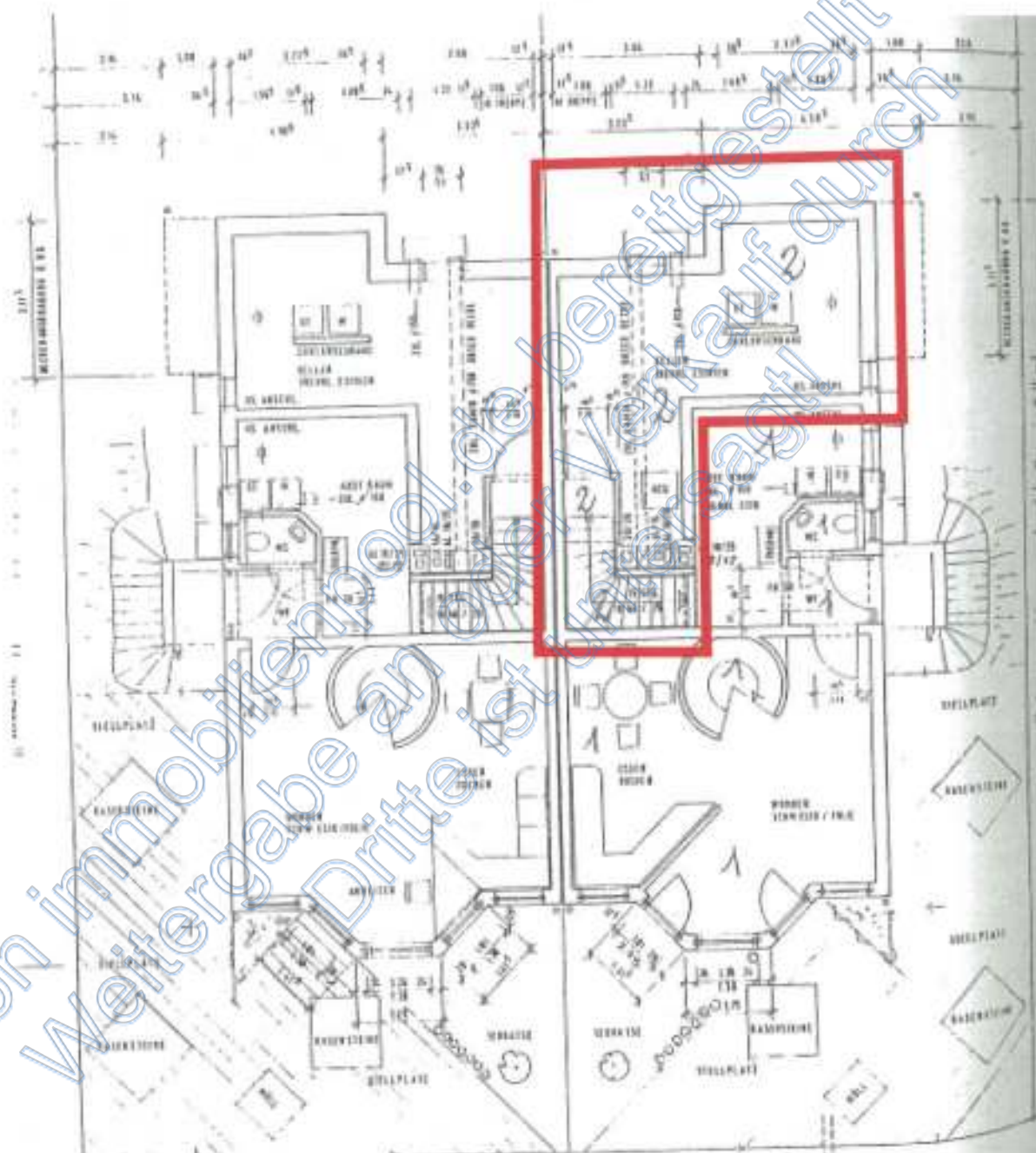
unmaßstäblich

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

9.4. Geschosspläne

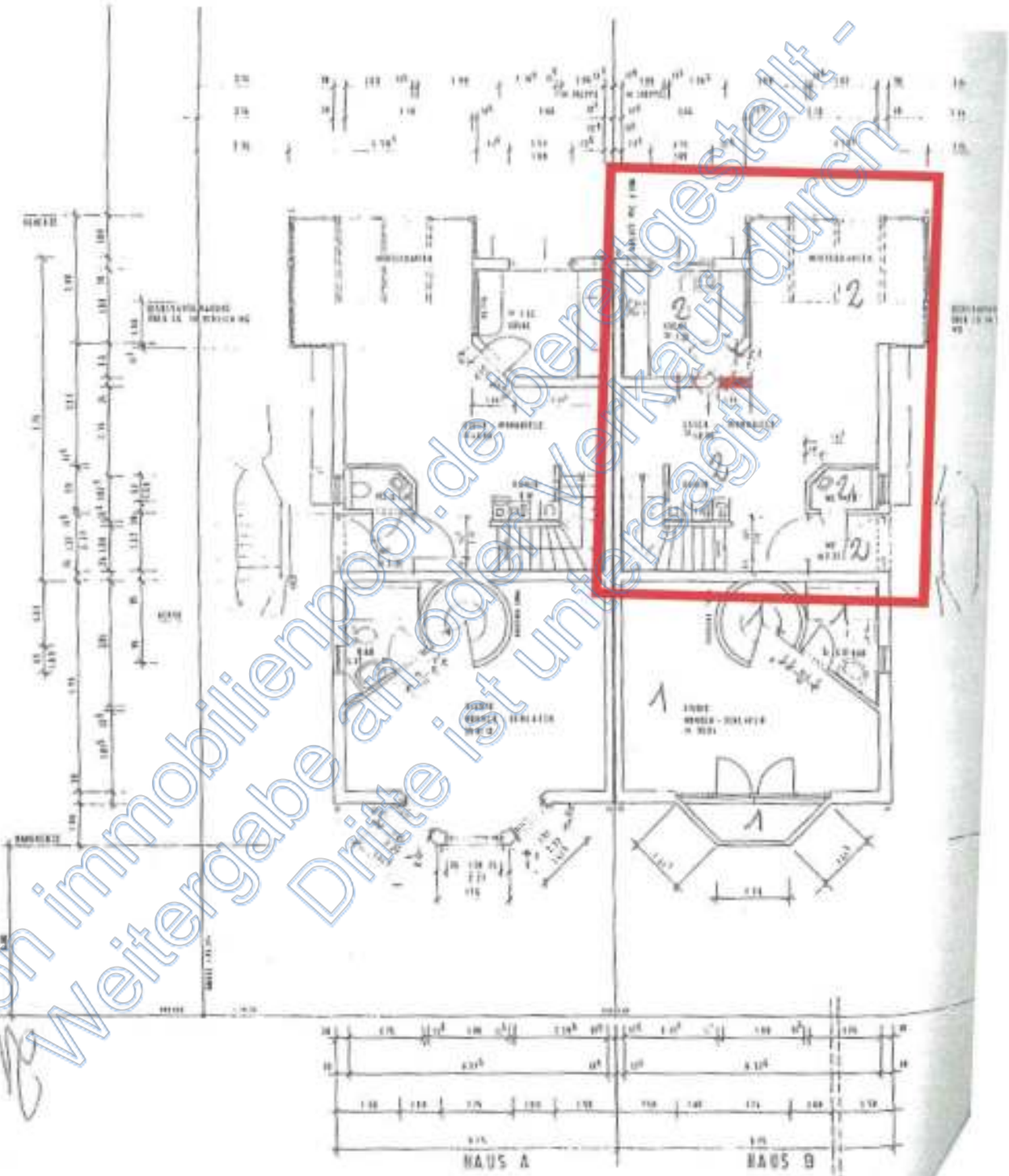
UG

unmaßstäblich



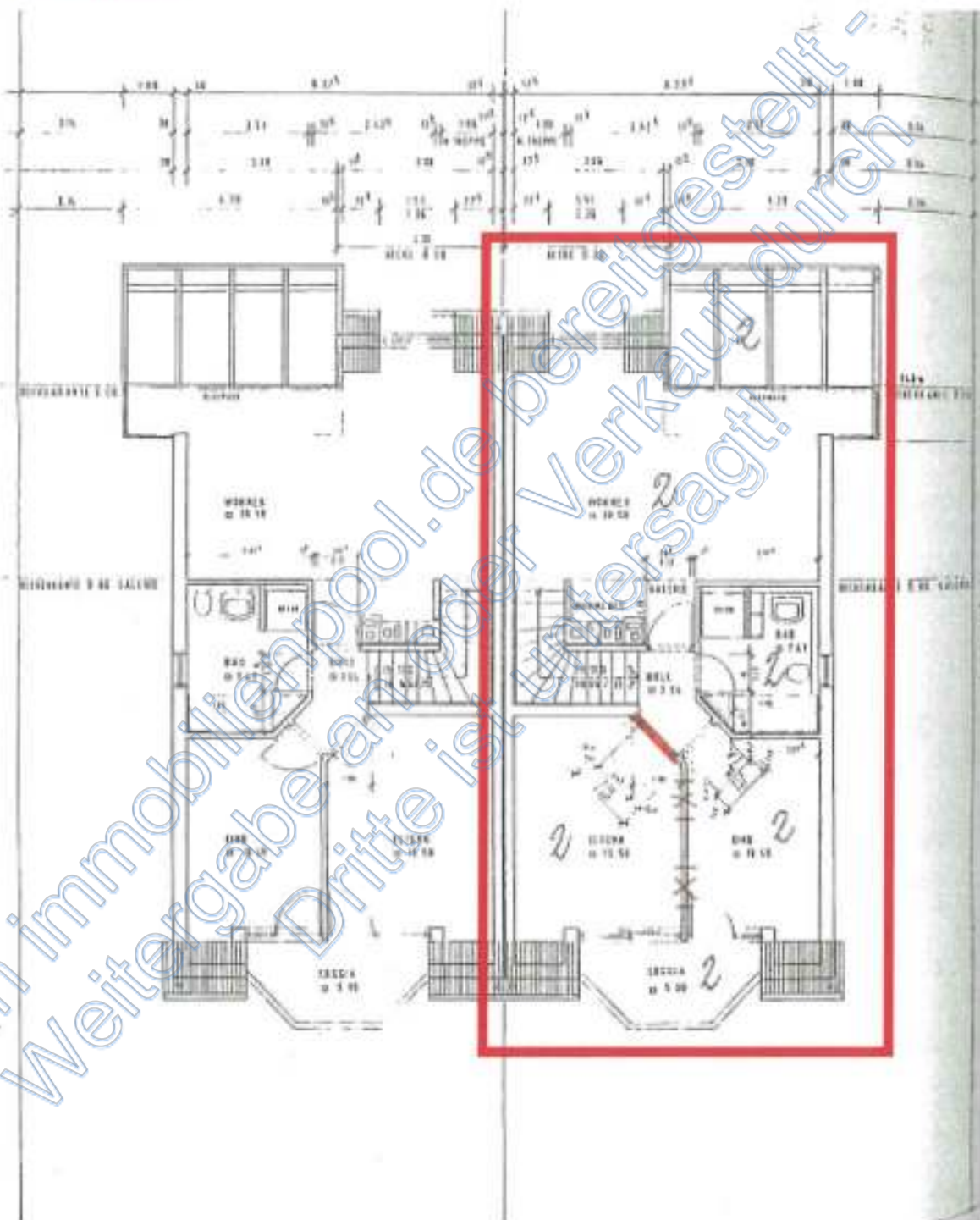
EG

unmaßstäblich



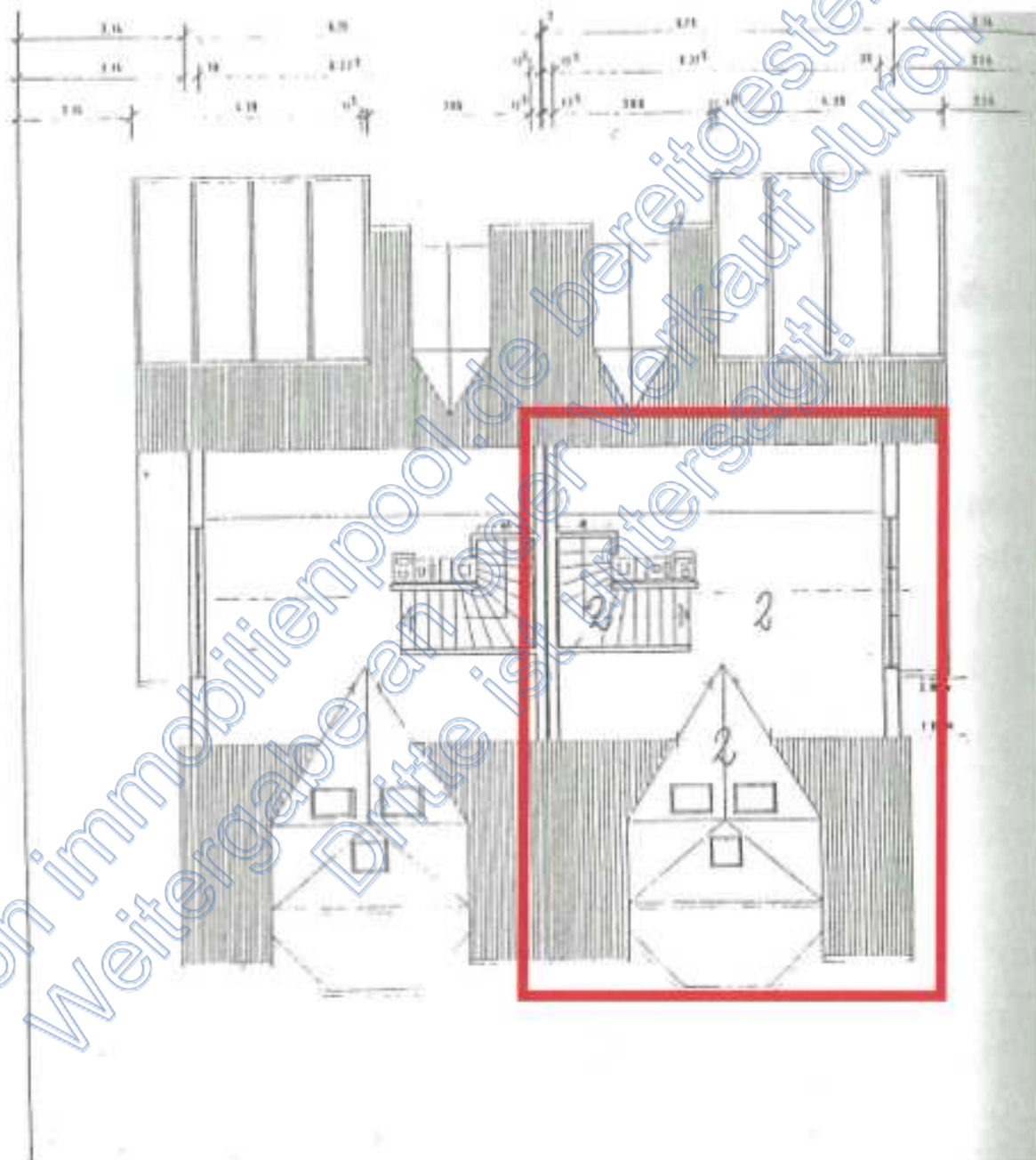
OG

unmaßstäblich



Dachraum

unmaßstäblich



L 428

