

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!**

SV-Büro Strunck & Meinzer • Thaddenstr. 14 A • 69469 Weinheim

Amtsgericht Speyer  
- Zwangsversteigerungen -  
Wormser Straße 41  
67346 Speyer

Marion Strunck  
Dipl. Betriebswirtin (BA)  
Sachverständige für Immobilienbewertung

www.BewertungvonImmobilien.de

Datum: 11.08.2025

AZ.: SP 5K21/24

## GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Speyer Blatt 18454 eingetragenen **119/10.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 67346 Speyer, Remlingstr. 28, 30, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem **Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 5 bezeichneten Terrasse und Gartenfläche** sowie des

im Teileigentumsgrundbuch von Speyer Blatt 18541 eingetragenen **1/4 Anteils** an dem **40/10.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem **Sondereigentum an dem Garage-Vierfachparker in der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan mit Nr. 96/97 bezeichnet

**Risikoabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung mit 22.000 € wertmindernd berücksichtigt**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 01.07.2025 ermittelt mit rd. **140.000 €**

Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag 01.07.2025 ermittelt mit rd. **15.000 €**

Dieses Gutachten besteht aus 57 Seiten inkl. 6 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon eine digital und eine für unsere Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>4</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber .....	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	5
1.5	Fragen des Gerichtes .....	5
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>6</b>
2.1	Lage .....	6
2.1.1	Großräumige Lage .....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	6
2.2	Erschließung, Baugrund etc. ....	7
2.3	Privatrechtliche Situation .....	7
2.4	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.4.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	8
2.4.2	Bauplanungsrecht .....	8
2.4.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.5	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	8
2.6	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten .....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	11
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes .....	12
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum .....	12
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet .....	12
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet .....	12
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 .....	13
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung .....	13
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	13
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	13
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums .....	13
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	14
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	14
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts des Wohnungseigentums .....</b>	<b>15</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Bodenwertermittlung .....	16
4.3.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	16
4.3.2	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks .....	16
4.3.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	17
4.4	Vergleichswertermittlung.....	18
4.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe .....	18
4.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche .....	20
4.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise .....	21
4.4.5	Vergleichswert.....	22
4.5	Ertragswertermittlung .....	24
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	24

4.5.3	Ertragswertberechnung.....	27
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	28
4.6	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	30
4.6.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	30
4.6.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	30
4.6.5	Verkehrswert.....	31
<b>5</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts des Teileigentums .....</b>	<b>33</b>
5.1	Grundstücksdaten.....	33
5.2	Bodenwertermittlung.....	33
5.2.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	33
5.3	Vergleichswertermittlung.....	34
5.3.1	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors.....	34
5.3.2	Vergleichswert.....	34
5.4	Ertragswertermittlung.....	35
5.4.1	Ertragswertberechnung.....	35
5.5	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....	36
5.5.1	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse.....	36
5.5.2	Gewichtung der Verfahrensergebnisse.....	36
5.5.3	Verkehrswert.....	36
<b>6</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....</b>	<b>37</b>
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	37
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	37
<b>7</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen.....</b>	<b>38</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum bzw. Teileigentum (Garage-Vierfachparker) in einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Objektadresse:	Remlingstr. 28 67346 Speyer
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Speyer, Blatt 18454 (Wohnung) Grundbuch von Speyer, Blatt 18541 (Stellplatz)
Katasterangaben:	Gemarkung Speyer, Flurstück 7201/2, Fläche 2.971 m <sup>2</sup>

## 1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Speyer - Zwangsversteigerungen -  Auftrag vom 27.05.2025 (Datum des Beschlusses)
---------------	---

## 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:	01.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Umfang der Besichtigung:	Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Besichtigt wurde der allgemein zugängliche Bereich (Treppenhaus und Gemeinschaftsräume, Hof). Nicht besichtigt wurden der Dachbereich und der Heizungskeller. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Außenbesichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.  Die Bewertung erfolgt aufgrund augenscheinlicher Eindrücke während der Besichtigung (ohne Bauteilöffnung).
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Jeweils beglaubigte Abschrift der Grundbuchauszüge vom 28.03.2025</li></ul>

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Bodenrichtwert und Straßenkarte über Sprengnetter Datenportal
- Bauakte (auszugsweise)
- Hausverwaltungsakten (in Auszügen)
- unbeglaubigte Abschrift des Textteiles der Teilungserklärung nebst Planauszügen aus der Abgeschlossenheitsakte
- Energieausweis
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen (soweit vorhanden)
- Auskunft Altlasten
- Landesgrundstücksmarkbericht 2025 Rheinland-Pfalz

#### 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Annahmen basieren somit auf den zur Verfügung stehenden Unterlagen. Als Bewertungsgrundlage für die Wohnung wird ein (bauzeittypischer) mittlerer Ausbaustandard zu Grunde gelegt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann.

Der nicht möglichen Innenbesichtigung der Wohnung wird durch einen Sicherheitsabschlag von 15 % (rd. 22.000 €) auf den Ertragswert der baulichen Anlagen Rechnung getragen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keinerlei Gewähr für den angenommenen Zustand der Gebäude und Gebäudeteile übernommen werden kann. Der wegen fehlender Innenbesichtigungsmöglichkeit vorgenommene Sicherheitsabschlag ist als Pauschale zu sehen und ersetzt nicht ggf. auftretende Sanierungs- oder Instandsetzungskosten.

Das nachfolgende Gutachten wird im Sinne des § 194 BauGB und der Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte und Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Es wird belastungsfrei bewertet. Sollten solche Rechte oder Lasten bestehen bleiben, wären diese in einer Wertermittlung außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte, welche Rechte oder Lasten im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt ausschließlich das Gericht. Unter dem nachstehenden Punkt „privatrechtliche Situation“ erfolgt eine Auflistung der Eintragungen in Abteilung II des Grundbuches zur Kenntnis des Lesers.

#### 1.5 Fragen des Gerichtes

Mieter oder Pächter:	vermietet, Mieter nicht auffindbar
Hausverwaltung:	
Zwangsverwaltung:	nein
Gewerbebetrieb:	es wird kein Gewerbebetrieb unterhalten
Zubehör, Maschinen, Betriebseinrichtungen:	wurden nicht vorgefunden
Baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen:	nicht bekannt
Energieausweis:	liegt vor

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfreie Stadt
Ort und Einwohnerzahl:	Speyer (ca. 50.000 Einwohner)

Speyer ist eine der ältesten Städte Deutschlands. Weiterhin ist Speyer durch seinen Kaiser- und Mariendom bekannt. Er ist die weltweit größte noch erhaltene romanische Kirche und zählt zum UNESCO-Weltkulturerbe. Vor Ort gibt es Kindertagesstätten, Grundschulen, sowie alle Schulformen, wie Haupt- und Realschule, Realschule plus sowie Gymnasien. Alle Geschäfte für den täglichen Bedarf sind in wenigen Minuten zu erreichen.

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:  
Ludwigshafen (ca. 15 km), Frankfurt (ca. 110 km)

Landeshauptstadt:  
Mainz (ca. 85 km)

Bundesstraßen:  
B 9 (ca. 3 km)

Autobahnzufahrt:  
A 61 (ca. 4 km)

Bahnhof:  
Hauptbahnhof, Südbahnhof

Flughafen:  
Speyer, Frankfurt (ca. 100 km)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: südwestlicher Stadtrand  
Entfernung zum Stadtzentrum ca. 2 km

mittlere bis gute Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet

Art der Bebauung und Nutzungen in der näheren Umgebung: fast ausschließlich wohnbauliche Nutzungen  
aufgelockerte, bis fünfgeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr der B 39)

Topografie: eben, Garten mit Südostausrichtung

## 2.2 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnsammelstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein, Parkmöglichkeiten am Straßenrand vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Strom, Gas und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telekommunikation
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses teilweise eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 06.06.2025 der Stadtverwaltung Speyer ist das Grundstück Remlingstraße 28, 30 in Speyer weder in der Betriebsflächendatei noch im Ablagerungskataster Rheinland-Pfalz gelistet. Demzufolge gibt es keinen Hinweis auf eine Altlast. Auch im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS-BoKat RLP) findet sich kein Eintrag.  Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise auf Altlasten. Es wurden keine weiteren Untersuchungen vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.3 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegen Grundbuchauszüge vom 28.03.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs Blatt 18454 bzw. Blatt 18541 folgende Eintragung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zwangsversteigerungsvermerk Der Zwangsversteigerungsvermerk wird nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens gelöscht. Er ist nicht wertrelevant.</li> </ul>
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Es besteht ein Mietverhältnis; der Mieter ist nicht auffindbar.  Weitere nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

## 2.4 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.4.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

### 2.4.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan BP 035 – Vogelgesang, seit 01.08.1987 rechtskräftig, folgende Festsetzungen:

WA = allgemeines Wohngebiet  
 IV = 4 Vollgeschosse (max.)  
 GRZ = 0,4 (Grundflächenzahl)  
 GFZ = 1,0 (Geschossflächenzahl)  
 b = besondere Bauweise

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

### 2.4.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht abschließend geprüft. Die Inaugenscheinnahme der eingesehenen Bauakten ergab keinen Hinweis auf gravierende Abweichungen. Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der bewerteten baulichen Anlagen vorausgesetzt.

## 2.5 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.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Stadtverwaltung Speyer vom 10.06.2025 sind für das Grundstück keine Erschließungsbeiträge oder Straßenausbaubeiträge offen. Gegenwärtig und in absehbarer Zeit sind keine Erschließungsmaßnahmen oder einmalige Beiträge fällig.

Allerdings erfolgte ab dem 01.01.2024 die Umstellung auf wiederkehrende Ausbaubeiträge. (§10a KAG). Das bedeutet, dass Abrechnungseinheiten aus mehreren Straßen gebildet werden.

Sollten in der Abrechnungseinheit, in der das o.g. Grundstück liegt, in einem Jahr beitragsfähige Ausbaumaßnahmen stattfinden und Kosten entstehen, werden frühestens im darauffolgenden Jahr die ersten Bescheide an die Grundstückseigentümer des gesamten Abrechnungsgebiets versendet und damit können Beiträge nach dem KAG fällig werden.

## 2.6 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden schriftlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist vermietet.

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

## 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Es wird ausdrücklich daraufhin gewiesen, dass alle Angaben zu den Gebäudebeschreibungen nach bestem Wissen und Gewissen und ohne jegliche Gewähr abgegeben werden.

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

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Wertmäßig gefasste Aussagen über Bauschäden oder Baumängel (auch im Bewertungsteil) beruhen auf überschlägigen Berechnungen bzw. Schätzungen. Die Wertangaben sollen als Anhaltspunkt der vermuteten Beseitigungskosten der Bauschäden bzw. Baumängel dienen und stellen nicht die Kosten einer tatsächlichen Behebung der Bauschäden oder Baumängel dar. Konkrete Aussagen über das genaue Maß solcher Kosten lassen sich nur durch Angebotseinholung im Einzelfall darstellen.

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

### 3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

#### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	einseitig angebautes, drei- bzw., viergeschossiges Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert, Tiefgarage
Baujahr:	um 1993
Modernisierung:	vermutlich keine
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs 2014 – 2016 ermittelt;
	Primärenergieverbrauch: 125,7 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Endenergieverbrauch: 114,2 kWh / (m <sup>2</sup> * a) Energieverbrauch: 114,20 kWh / (m <sup>2</sup> * a) (Warmwasserverbrauch enthalten)

Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, Rauputz Sockel verputzt und gestrichen

### 3.2.2 Nutzungseinheiten

#### Kellergeschoss:

Kellerräume der Wohnungen  
Heizungs- und Technikraum  
Aufzugsmaschinenräume  
Zählerraum  
Zugang zur Tiefgarage

#### Erd-/Ober- und Dachgeschoss:

insgesamt 84 Wohnungen mit 2 Hauseingängen

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

Siehe Baubeschreibung, Anlage 5

Treppen:

#### Kelleraußentreppe:

Beton mit Kunststeinbelag

#### Keller- und Geschosstreppe:

Stahlbeton mit Kunststeinbelag

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Metall mit großflächiger Verglasung

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche  
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Heizung:

Gas-Zentralheizung

Zugang zum Heizraum nicht möglich, daher keine Detailangaben

Nach Angaben der Hausverwaltung wurde in der Eigentümersammlung 2023 beschlossen, die Heizung auf Fernwärme umzustellen (zum Bewertungsstichtag noch nicht vollzogen).

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (Fensterlüftung)  
vermutlich mechanische, d.h. Ventilator betriebene Lüftung als Einzelraumlüfter im innenliegenden Bad/WC

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung

### 3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstrepfen, Balkone/Loggien, Kelleraußentrepfen
besondere Einrichtungen:	Personenaufzüge
Besonnung und Belichtung:	normal, Ausrichtung des Gartens nach Südosten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresgemäß; es besteht Renovierungsbedarf.

### 3.3 Nebengebäude

Garage (Tiefgarage, teilweise mit Vierfachparkern)

### 3.4 Außenanlagen

#### 3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Hecken)

#### 3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen

#### 3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Terrasse, Gartenanlagen und Pflanzungen, befestigte Stellplatzfläche

### 3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

#### 3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß der vorliegenden Wohnflächenberechnung (Anlage der Teilungserklärung) 46,08 m <sup>2</sup> ; die Wohnflächenberechnung wurde nicht überprüft.
Raumaufteilung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 2 Zimmer, offene Küche, Flur, Bad, Terrasse mit Garten - Siehe Anlagen 3 und 4 -
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend, nur von Südosten

#### 3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

##### 3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Da keine Innenbesichtigung stattfand, unterbleibt die Ausstattungsbeschreibung; ergänzend siehe Anlage 5 – Baubeschreibung, Anlage 2 der Teilungserklärung.

#### 3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel und Bauschäden:	Baumängel, Bauschäden sowie Unterhaltungsstau sind mangels Zugang nicht bekannt. Das Risiko des Vorliegens von Baumängeln und Bauschäden sowie Unterhaltungsstau und ggf. Restfertigstellungsbedarf einerseits sowie eine von den Baugenehmigungsunterlagen abweichende Ausführung und Ausstattung des Gebäudes andererseits werden durch einen Sicherheitsabschlag berücksichtigt.  ansonsten von außen keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	wegen fehlender Innenbesichtigung nicht feststellbar

### 3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an der mit Nr. 5 bezeichneten Terrasse und Gartenfläche (rd. 40 m <sup>2</sup> )
Sonstige Regelungen:	Nach Angaben der Hausverwaltung besteht für die Pkw-Stellplätze ein Belegungsplan.  Danach wird für den $\frac{1}{4}$ Anteil an dem 40/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garage-Vierfachparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 96/97 bezeichnet, der <u>Pkw-Stellplatz 96 oben links</u> genutzt.
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	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
Instandhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage per 31.12.2024 beträgt 439.191,67 € (Soll-Rücklage). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum 5.667,57 € zuzuordnen (entspricht rund 123 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche). Sie ist somit im üblichen Rahmen gebildet.  Die Hauseigentümersammlungen finden regelmäßig statt. Es sind beschlussfähige Mehrheiten anwesend. Die Protokolle zeugen von einer konsensfähigen Zusammensetzung der Eigentümer.  Das Wohngeld ohne Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt gemäß der letzten vorliegenden Jahresabrechnung rd. 230 € monatlich; die anteilige Zuführung zur Erhaltungsrücklage beträgt 387,00 € p.a.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem befriedigenden Zustand.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts des Wohnungseigentums

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 119/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67346 Speyer, Remlingstr. 28, 30, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 5 bezeichneten Terrasse und Gartenfläche zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Speyer	18454	
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Speyer	7201/2	2.971 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Verfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als "Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m<sup>2</sup> Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden "Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 13 ImmoWertV). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(- und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§ 15 ImmoWertV).

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

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

Die Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Der Gutachterausschuss konnte Vergleichskaufpreise aus der gleichen Bodenrichtwertzone vorlegen. Es wird deshalb das Vergleichswertverfahren durchgeführt. Stützend und ergänzend erfolgt eine Ertragswertermittlung.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### 4.3.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **640,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	V
Bauweise	=	offen

#### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	IV
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	2.971 m <sup>2</sup>

#### 4.3.2 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

<b>I. Beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>640,00 €/m<sup>2</sup></b>
---	---	-------------------------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.07.2025	× 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 691,20 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	2.971	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	V	V	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			<b>= 691,20 €/m<sup>2</sup></b>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>691,20 €/m<sup>2</sup></b>	
Fläche	×	2.971 m <sup>2</sup>	
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	<b>2.053.555,20 €</b> <b><u>rd. 2.050.000,00 €</u></b>	

#### E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (Gesamtdeutschland) gemäß den Berichten des Statistischen Bundesamtes.

### 4.3.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 119/10.000) 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 Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	2.050.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 119/10.000	
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 24.395,00 € <b>rd. 24.400,00 €</b>	

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

## 4.4 Vergleichswertermittlung

### 4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 (Gebäudedefaktoren), 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.

### 4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

#### Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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 (Gebäudedefaktoren), 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 21)**

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

**Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)**

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 zugrunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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 21)**

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

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

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

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

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

#### 4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für Wohnungseigentum im Wiederverkauf ermittelt.

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		1 (A)	2 (A)	3	4 (A)
Lage		Remlingstr.	Windhorststr.	Bernatzstr.	Bernatzstr.
Vergleichswert [€]	-----	340.000,00	99.500,00	208.500,00	115.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	46,08	101,23	51,00	63,62	58,32
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.358,69	1.950,98	3.277,27	1.971,88
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.07.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	01.07.2025	01.11.2023	01.12.2023	01.04.2024	01.06.2024
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 1,050	× 1,050	× 1,040	× 1,040
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.526,62	2.048,53	3.408,36	2.050,76
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	46,08	101,23	51,00	63,62	58,32
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	EG	2. OG	4. OG	4. OG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 1,000	× 0,960	× 0,940	× 0,940
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.526,62	1.966,59	3.203,86	1.927,71
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.526,62	1.966,59	3.203,86	1.927,71

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		5	6 (A)	7	8
Lage		Bernatzstr.	Bernatzstr.	Bernatzstr.	Bernatzstr.
Vergleichswert [€]	-----	145.000,00	95.000,00	185.000,00	165.000,00
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	46,08	43,99	58,04	66,47	56,85
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.296,20	1.636,80	2.783,21	2.902,37
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.07.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	01.07.2025	01.10.2024	01.10.2024	01.11.2024	01.12.2024
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 1,030	× 0,970	× 1,030	× 1,030
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.395,09	1.587,70	2.866,71	2.989,44
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	46,08	43,99	58,04	66,47	56,85
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Geschosslage	EG	3. OG	4. OG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 0,950	× 0,940	× 0,960	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.225,34	1.492,44	2.752,04	2.989,45
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.225,34	1.492,44	2.752,04	2.989,45

<b>I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (bereinigt)</b>					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)			
		9	10		
Lage		Remlingstr.	Windhorststr.		
Vergleichswert [€]	-----	260.000,00	293.500,00		
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	46,08	79,99	92,84		
rel. Vergleichswert [€/m <sup>2</sup> ]	-----	3.250,41	3.161,35		
<b>II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.07.2025</b>					
Kaufdatum/Stichtag	01.07.2025	01.12.2024	01.04.2025		
zeitliche Anpassung <b>E1</b>		× 1,030	× 1,000	×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m <sup>2</sup> ]		3.347,92	3.161,35		
<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen</b>					
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	46,08	79,99	92,84		
Anpassungsfaktor <b>E2</b>		× 1,000	× 1,000	×	×
Geschosslage	EG	3. OG	EG		
Anpassungsfaktor <b>E3</b>		× 0,950	× 1,000	×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m <sup>2</sup> ]		3.180,52	3.161,35		
Gewicht		1,00	1,00		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m <sup>2</sup> ]		3.180,52	3.161,35		

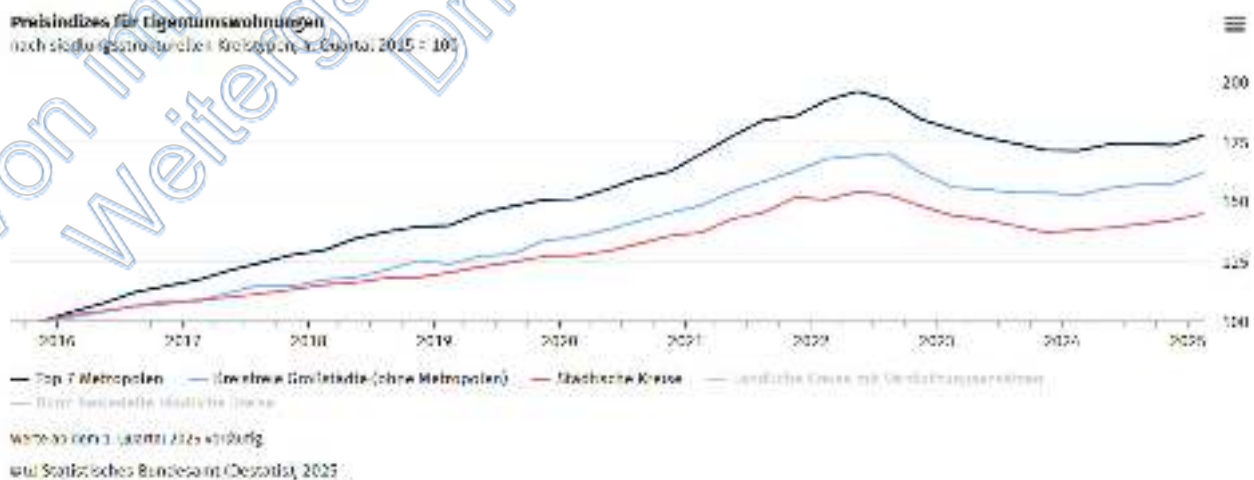
Quelle: Schriftliche Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich Rheinpfalz vom 05.08.2025

Selektionskriterien: Gemarkung Speyer, Bodenrichtwertzone 0037, Baujahr 1990 – 2000, Wohnfläche 40 bis 120 m<sup>2</sup>, Weiterverkauf

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

##### E1

In Deutschland sind die Immobilienpreise seit 2010 bis 2022 stark gestiegen. Diese Preisentwicklung hängt von vielen demografischen und wirtschaftlichen Faktoren ab. Im Verlauf des Jahres 2022 hat sich das Zinsniveau für Immobilienkredite deutlich erhöht. Durch höhere Finanzierungszinsen ist die Nachfrage nach Wohnimmobilien gesunken, was üblicherweise zu Preisnachlässen auf Verkäuferseite führt.



Die grafische Darstellung des Preisindex für Eigentumswohnungen der kreisfreien Städte zeigt, dass die Preise für Wohnungseigentum seit Mitte des Jahres 2022 rückläufig waren und seit Ende 2023 wieder leicht steigen. Es wird eine zeitliche Anpassung gemäß dem Indexverlauf vorgenommen.

**E2**

Auswertungen haben ergeben, dass bei wiederverkauften Objekten das Baujahr einen wesentlichen Einfluss auf den Preis einer Immobilie hat, während der Einfluss einer von der Norm abweichenden Wohnfläche sowohl bei neu gebauten wie auch bei wieder verkauften Eigentumswohnungen keine statistisch gesicherte und nachweisbare Abhängigkeit ergab. Es erfolgt keine Anpassung.

**E3**

Aufgrund einschlägiger Untersuchungen wird, wenn keine örtlichen Umrechnungskoeffizienten für Kaufpreise von Wohnungseigentum mit unterschiedlicher Geschosslage abgeleitet und veröffentlicht sind, die Anwendung der bundesdurchschnittlichen Umrechnungskoeffizienten empfohlen.

**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 Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten  $\pm 25,00\%$  als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 2.056,94 €/m<sup>2</sup> - 3.428,24 €/m<sup>2</sup>.

4 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Diese sind in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)		18.512,56 €/m <sup>2</sup>
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	:	6,00
<b>vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert</b>	=	3.085,43 €/m <sup>2</sup>
	<b>rd.</b>	<b>3.085,00 €/m<sup>2</sup></b>

**4.4.5 Vergleichswert**

<b>Ermittlung des Vergleichswerts</b>		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	3.085,00 €/m <sup>2</sup>	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €/m <sup>2</sup>	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 3.085,00 €/m <sup>2</sup>	
Wohnfläche	× 46,08 m <sup>2</sup>	
Zwischenwert	= 142.156,80 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 142.156,80 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 142.156,80 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 132.156,80 €	
	<b>rd. <u>132.000,00 €</u></b>	

**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 gemeinschaftliche Eigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Rechte/Belastungen	12.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sondernutzungsrecht Gartenfläche (rd. 40 m<sup>2</sup> * 3.085 €/m<sup>2</sup> * 10 %), rd. 12.000,00 €</li> </ul>	
Summe	12.000,00 €

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-22.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sicherheitsabschlag wg. fehlender Innenbesichtigung (15 % des Ertragswerts der baulichen Anlagen), rd. -22.000,00 €</li> </ul>	
Summe	-22.000,00 €

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

## 4.5 Ertragswertermittlung

### 4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt. Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **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 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

### 4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

#### Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

**Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)**

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

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

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

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

**Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung Nr. 5 im EG	46,08		11,50	rd. 530,00	6.360,00
Summe			46,08	-		530,00	6.360,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>6.360,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- <b>1.201,32 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 5.158,68 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,20 % von 24.400,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- <b>536,80 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 4.621,88 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,20 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>48</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>29,461</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 136.165,21 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 24.400,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 160.565,21 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 160.565,21 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 10.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 150.565,21 €</b>
	<b>rd. 151.000,00 €</b>

#### 4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir berechnet bzw. soweit vorhanden aus Bauakten oder sonstigen Unterlagen übernommen und auf Plausibilität geprüft. 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV, DIN 283, DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

##### Rohrertrag

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 von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus entsprechenden Internetportalen (z. B. immo-scout24.de, Wohnungsbörse.net, engelvoelkers.com) als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt.

Unter Berücksichtigung der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften wie der Lage, des baulichen Zustandes, der Größe und Ausstattung sowie der energetischen Eigenschaften wird eine Miete von 11,50 €/m<sup>2</sup> als marktüblich erzielbar angesetzt.

##### Bewirtschaftungskosten

Gemäß § 32 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV 21 sind die Bewirtschaftungskosten (BWK) in der Höhe anzusetzen, wie sie bei gewöhnlicher Bewirtschaftung marktüblich entstehen.

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	46,08 m <sup>2</sup> × 14,00 €/m <sup>2</sup>	645,12 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		127,20 €
Summe			1.201,32 €

##### Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz Liegenschaftszinssätze für verschiedene Objektarten in Abhängigkeit von der relativen Restnutzungsdauer, gegliedert in 6 Marktsegmente mit Gemarkungen ähnlicher allgemeiner Wertverhältnisse, Auswertungszeitraum bis 2024. Der veröffentlichte Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum (Marktsegment 5-6, rel. RND rd. 60 %) beträgt 2,2 %.

Aus gutachterlicher Sicht ist ein Liegenschaftszins unter Berücksichtigung der wertbeeinflussenden Merkmale (Gebäudeart, Gesamt-/Restnutzungsdauer, Lage, Größe) von 2,2 % angemessen.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse sind bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts keine 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.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. 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.

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Vgl. Erläuterungen zum Vergleichswertverfahren.

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

## 4.6 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

### 4.6.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Verfahrenswahl mit Begründung“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

### 4.6.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet. Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

### 4.6.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **132.000,00 €**, und der **Ertragswert** mit rd. **151.000,00 €** ermittelt.

### 4.6.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21). Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **10 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten** zur Verfügung. Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht**  $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$  und  
das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **1,000**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
 $[151.000,00 \text{ €} \times 0,900 + 132.000,00 \text{ €} \times 1,000] \div 1,900 = \text{rd. } 140.000,00 \text{ €}$ .

### 4.6.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 119/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67346 Speyer, Remlingstr. 28, 30, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss nebst Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an der mit Nr. 5 bezeichneten Terrasse und Gartenfläche

Wohnungsgrundbuch	Blatt	
Speyer	18454	
Gemarkung		Flurstück
Speyer		7201/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit rd.

**140.000 €**

(in Worten: einhundertvierzigtausend Euro)

geschätzt.

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

**Wertermittlungsergebnisse**Für das **Mehrfamilienhausgrundstück**in **Speyer, Remlingstr. 28, 30**Flur Flurstücksnummer **7201/2**Wertermittlungstichtag: **01.07.2025**

<b>Bodenwert</b>						
Bewertungs- bereich	Entwick- lungsstufe	abgaben- rechtlicher Zustand	rel. BW [€/m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	anteiliger Boden- wert [€]	
Wohnungseigen- tum Nr. 5	baureifes Land	frei	690,00	2.971,00	24.400,00	
Summe:			690,00	2.971,00	24.400,00	

<b>Objektdaten</b>							
Bewertungs- bereich	Gebäudebe- zeichnung / Nutzung			WF/NF [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Wohnungseigen- tum Nr. 5	Mehrfamilien- haus			46,08	1993	80	48

<b>Wesentliche Daten</b>					
Bewertungs- bereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszins- satz [%]	Sachwert- faktor	
Wohnungseigen- tum Nr. 5	6.348,00	1.199,96 € (18,90 %)	2,20	----	

<b>Relative Werte</b>	
relativer Bodenwert:	530,33 €/m <sup>2</sup> WF/NF
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-217,39 €/m <sup>2</sup> WF/NF
<b>relativer Verkehrswert:</b>	<b>3.043,48 €/m<sup>2</sup> WF/NF</b>
<b>Verkehrswert/Rohertrag:</b>	<b>22,05</b>
<b>Verkehrswert/Reinertrag:</b>	<b>27,19</b>

<b>Ergebnisse</b>	
Ertragswert:	151.000,00 €
Sachwert:	----
Vergleichswert:	132.000,00 €
<b>Verkehrswert (Marktwert):</b>	<b>140.000,00 €</b>
Wertermittlungstichtag	01.07.2025

Bemerkungen

## 5 Ermittlung des Verkehrswerts des Teileigentums

### 5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert des  $\frac{1}{4}$  Anteils an dem 40/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 67346 Speyer, Remlingstr. 28, 30, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garage-Vierfachparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 96/97 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt		
Speyer	18541		
Gemarkung	Flurstück	Fläche	
Speyer	7201/2	2.971 m <sup>2</sup>	

### 5.2 Bodenwertermittlung

#### 5.2.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ( $\frac{1}{4}$  Anteil an dem ME = 40/10.000) des zu bewertenden Teileigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Teileigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	2.050.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 40/10.000	$\frac{1}{4}$ Anteil (Bruchteils- eigentum)
<b>anteiliger Bodenwert</b>	= 2.050,00 € <b>rd. 2.050,00 €</b>	

### 5.3 Vergleichswertermittlung

#### 5.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Pkw-Stellplätze und Garagen ermittelt.

<b>Vergleichsfaktor</b> für Tiefgaragenstellplätze in Rheinland-Pfalz, Wohnungs- und Teileigentum, Marktsegment 6	=	<b>16.300,00 €</b>	
---	---	--------------------	--

Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

#### 5.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
Vergleichswert	= 16.300,00 €	
Zu-/Abschläge relativ	+ 0 €	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 16.300,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 16.300,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 16.300,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
<b>Vergleichswert</b>	= 16.300,00 € <b>rd. <u>16.300,00 €</u></b>	

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> ) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage	1	Pkw-Stellplatz Garage- Vierfachparker	1	1	50,00	50,00	600,00
Summe			1	1		50,00	600,00

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	<b>165,00 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 435,00 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) <b>2,20 % von 2.050,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	<b>- 45,10 €</b>
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 389,90 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = <b>2,20 %</b> Liegenschaftszinssatz und RND = <b>48</b> Jahren Restnutzungsdauer	<b>× 29,461</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 11.486,84 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 2.050,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 13.536,84 €</b>
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 13.536,84 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 0,00 €</b>
<b>Ertragswert des Teileigentums</b>	<b>= 13.536,84 €</b>
	<b>rd. 13.500,00 €</b>

### Bewirtschaftungskosten

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten Wohnen	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €
Instandhaltungskosten	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 106,00 €
Mietausfallwagnis Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	12,00 €
Summe		165,00 €

### 5.5 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

#### 5.5.1 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der Vergleichswert wurde mit rd. 16.300,00 €, und der Ertragswert mit rd. 13.500,00 € ermittelt.

#### 5.5.2 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Das gewogene Mittel aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:  
[13.500,00 € x 0,900 + 16.300,00 € x 1,000] ÷ 1,900 = rd. 15.000,00 €.

#### 5.5.3 Verkehrswert

Der Verkehrswert des ¼ Anteils an dem 40/10.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage bebauten Grundstück in 67346 Speyer, Remlingstr. 28, 30, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garage-Vierfachparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 96/97 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	
Speyer	18541	
Gemarkung		Flurstück
Speyer		7201/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 mit rd.

**15.000 €**

(in Worten: fünfzehntausend Euro)

geschätzt.

Die Sachverständige erklärt hiermit, dass sie das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und sie an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist. Sie bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Weinheim, den 11. August 2025



*Handwritten signature of Marion Strunck*

#### Hinweise zum Urheberschutz

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

## 6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

### 6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WEG:**

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**GEG:**

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

### 6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, lose Nrn.sammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr
- [3] Kleiber, Simon, Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger-Verlag, 8. Auflage 2017
- [4] Simon, Kleiber: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 7. Auflage 1996
- [5] Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Verlag Luchterhand, Neuwied, Kriftel, Berlin 5. Auflage 2015
- [6] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018 Instandsetzung / Sanierung, Verlag Huber Wingen, Essen
- [7] Schmitz, Gerlach, Meisel: Baukosten 2018 Neubau, Verlag Huber Wingen, Essen
- [8] Stumpe, Tillmann: Versteigerung und Wertermittlung, Arbeitshilfen für die Praxis, Bundesanzeiger-Verlag 2009

[Auszug]

## 7 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte
- Anlage 2: Lageplan
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Wohnflächenberechnung
- Anlage 5: Baubeschreibung
- Anlage 6: Fotos

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

**Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte**

Seite 1 von 1

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

(lizenziert über Sprengnetter Marktdaten-Portal)

Anlage 2: Lageplan

Seite 1 von 1

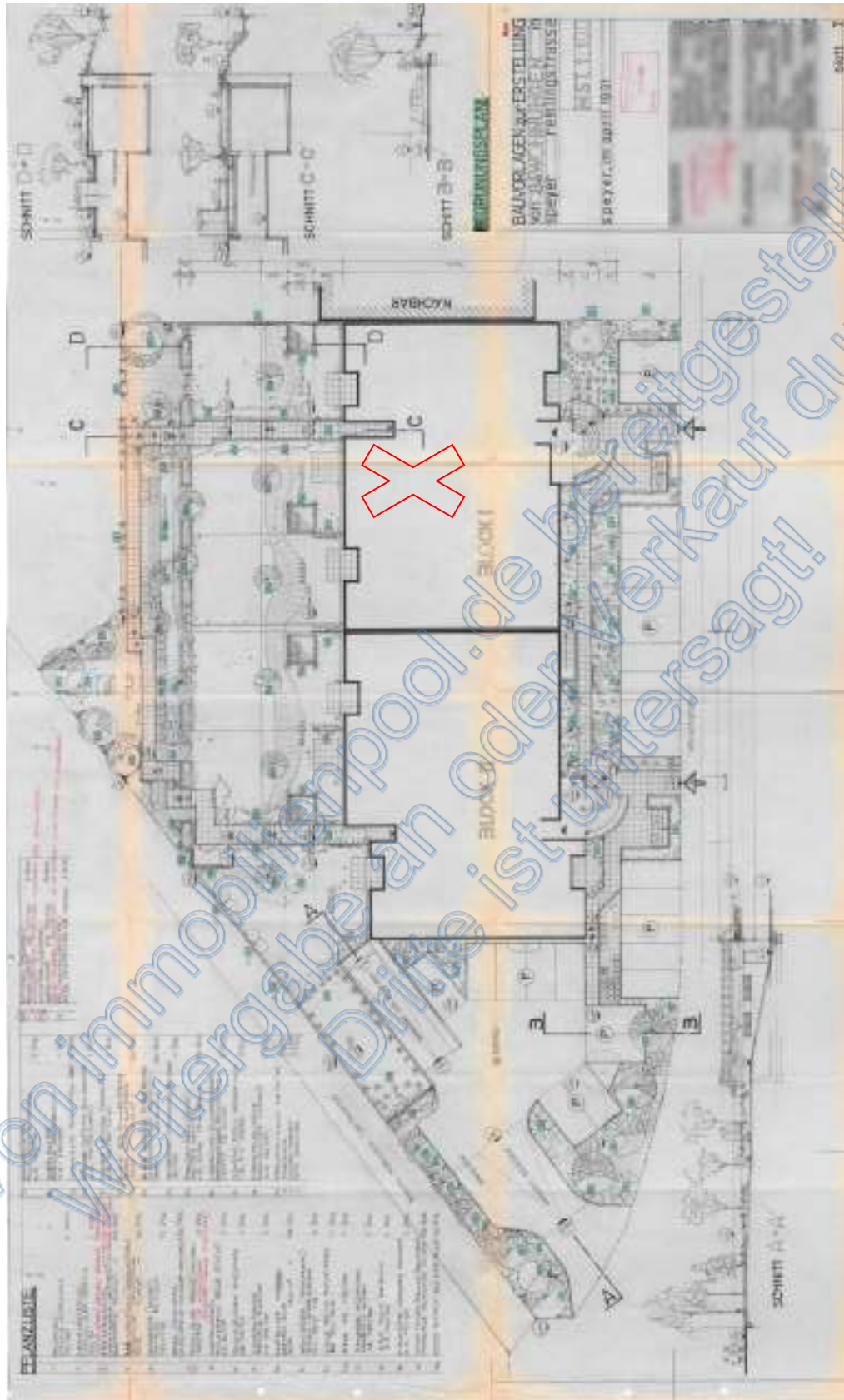


Abb. 1: Grundstücksplan mit ungefähre Lage der Wohnung (aus Bauakte, Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 4

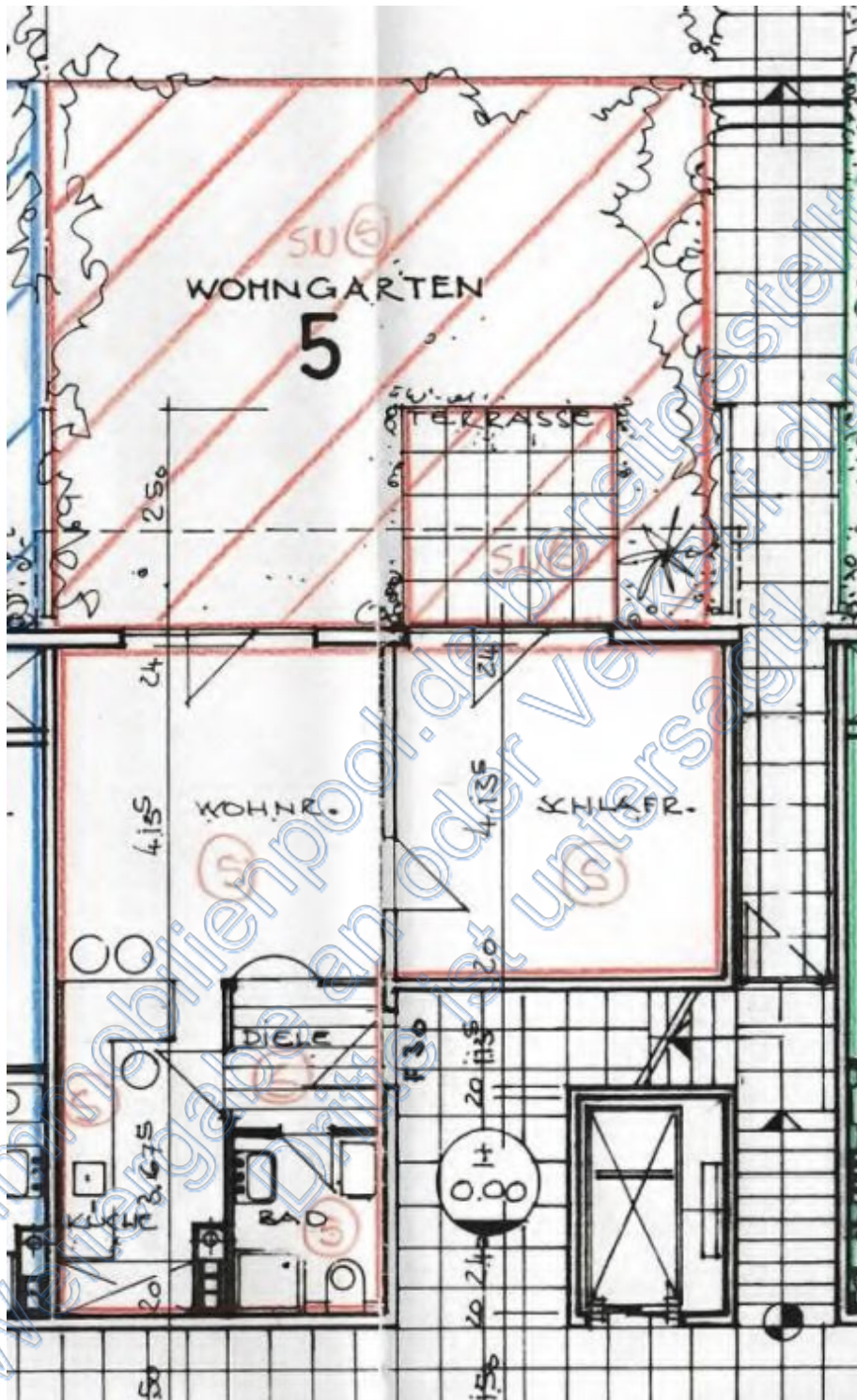


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Grundrissplan des Erdgeschosses, Wohnung Nr. 5 (aus Bauakte, Abgeschlossenheitsbescheinigung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 2 von 4

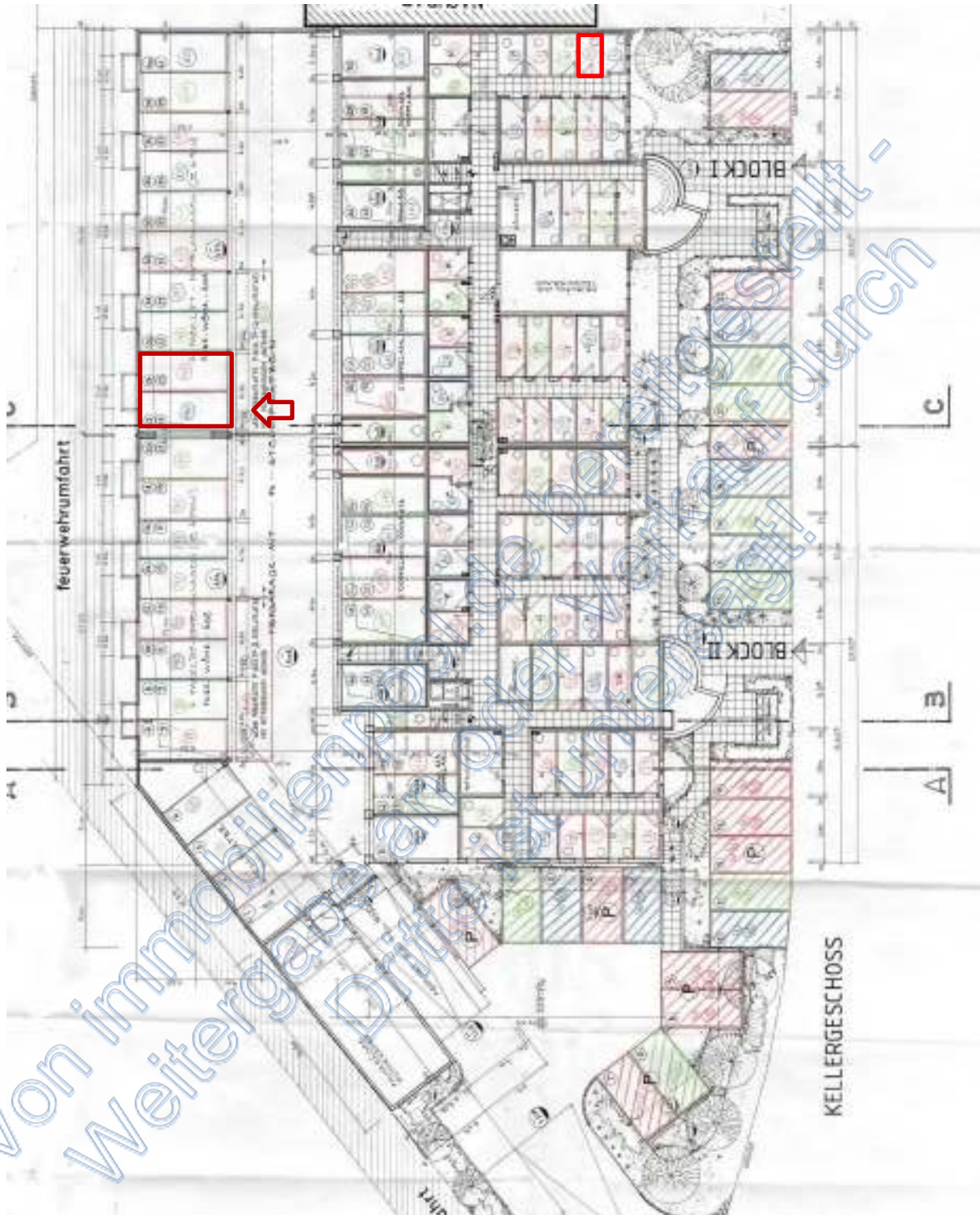


Abb. 2: Grundrissplan des Kellergeschosses (aus Bauakte, Abgeschlossenheitsbescheinigung)

Gemäß Belegungsplan wird für den  $\frac{1}{4}$  Anteil an dem 40/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Garage-Vierfachparker in der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. 96/97 bezeichnet, der Pkw-Stellplatz 96 oben links genutzt.

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 4

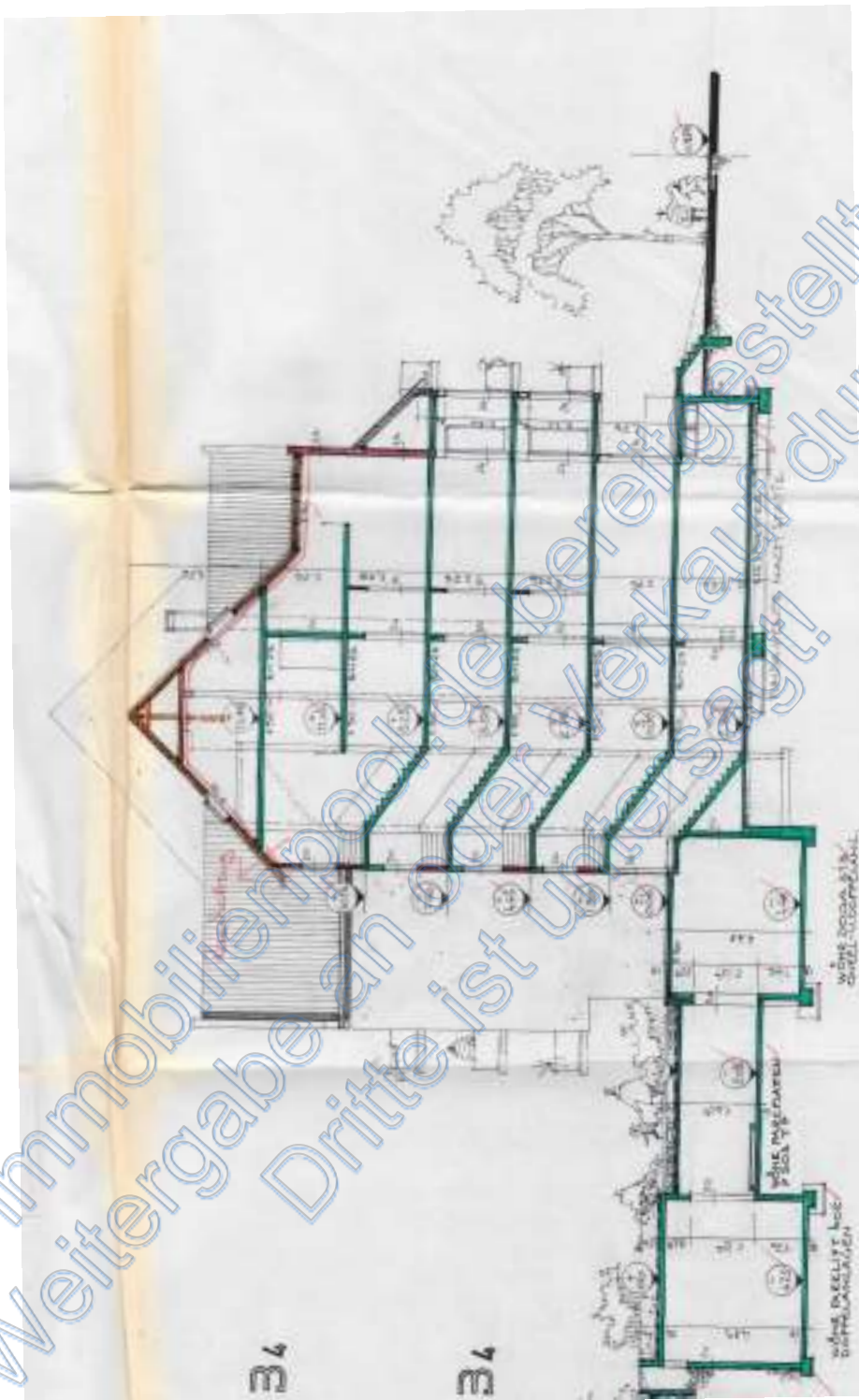


Abb. 3: Schnitt B-B (aus Bauakte, Abgeschlossenheitsbescheinigung)

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitte**

Seite 4 von 4

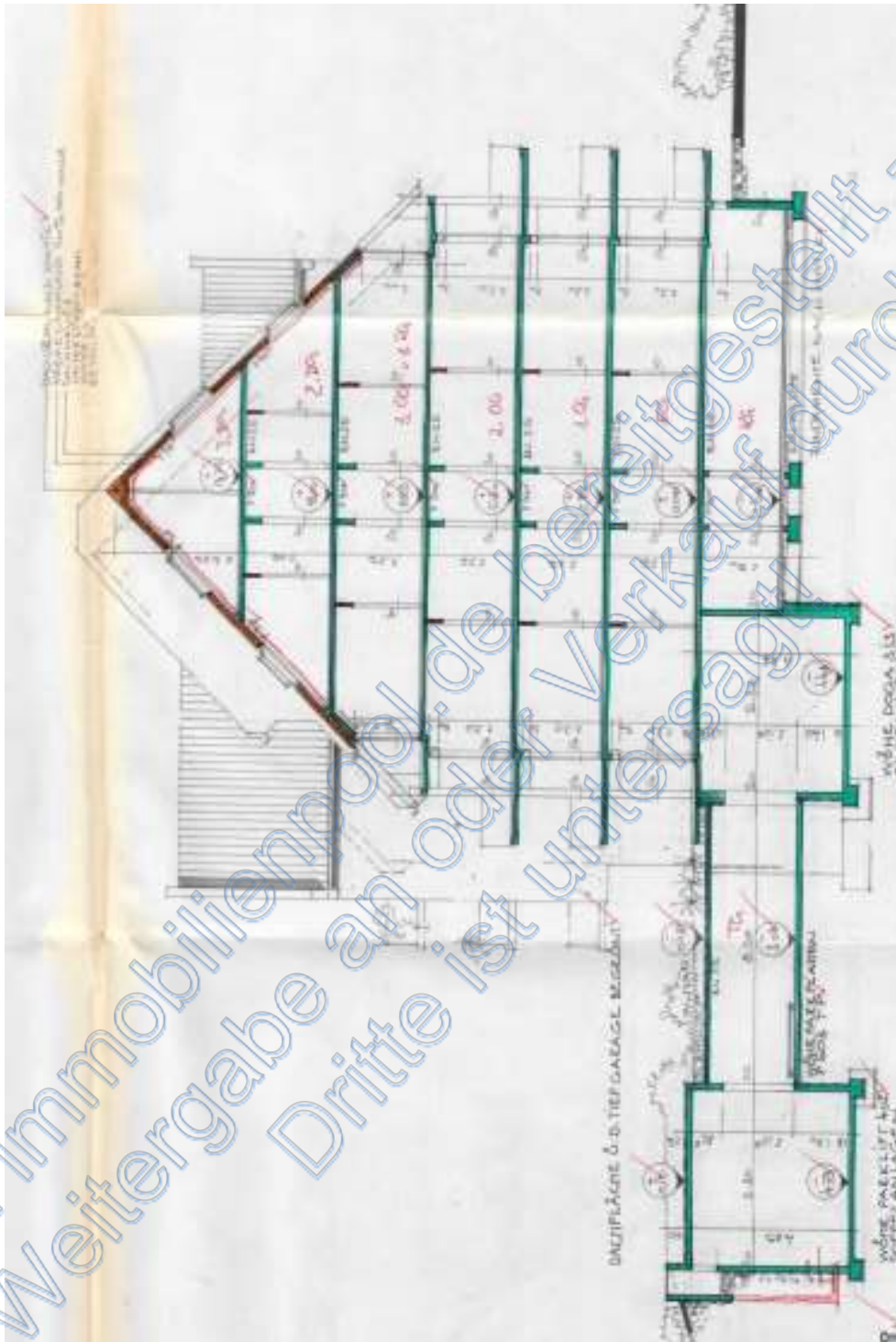


Abb. 4: Schnitt A-A (aus Bauakte, Abgeschlossenheitsbescheinigung)

**Anlage 4: Wohnflächenberechnung**

Seite 1 von 1

Typ B o): 1 Wohnung im EG :

Wohnraum	: 3,80 x 4,135 =	15,71 qm
Schlafraum	: 3,80 x 4,135 =	15,71 "
Küche	: 1,94 x 3,675 =	7,13 qm
./.	0,40 x 1,00 =	<u>- 0,40 "</u>
		6,73 "
Bad	: 1,76 x 2,10 =	3,70 "
Diele	: 1,76 x 1,375 =	<u>2,42 "</u>
		44,27 qm
	3 % Abzug f. Putz	- 1,32 "
	Zuschlag f. Terrasse	
	2,50 x 2,50 x 1/2 =	<u>3,13 "</u>
		46,08 qm
		=====

(aus Bauakte, Abgeschlossenheitsbescheinigung)

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 1 von 7

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

Abb. 1: aus Bauakte, Anlage 2 der Teilungserklärung

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 2 von 7

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

Abb. 2

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 3 von 7

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

Abb. 3

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 4 von 7

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

Abb. 4

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 5 von 7

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

Abb. 5

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 6 von 7

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

Abb. 6

**Anlage 5: Baubeschreibung**

Seite 7 von 7

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

Abb. 7

**Anlage 6: Fotos**

Seite 1 von 5



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Hauseingang

**Anlage 6: Fotos**

Seite 2 von 5



Bild 3: Eingangsbereich



Bild 4: Flur, Treppenhaus und Aufzug

**Anlage 6: Fotos**

Seite 3 von 5



Bild 5: Flur im EG, Wohnungseingang



Bild 6: Gartenansicht

**Anlage 6: Fotos**

Seite 4 von 5



Bild 7: Gartenansicht der Wohnung



Bild 8: Keller

**Anlage 6: Fotos**

Seite 5 von 5



Bild 9: Giebelansicht und Einfahrt zur Tiefgarage



Bild 10: Doppelparker