

Architektin (FH) Anette Bügler

Turnerstrasse 4
67677 Enkenbach
Tel. : 06303 – 925962
Fax.: 06303 – 925990
anette.buegler@t-online.de

Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)
Bahnhofstraße 33
67227 Frankenthal

Datum: 04.08.2025
Az.: 251109

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) (i.S.d. § 194 BauGB)
Zwangsversteigerungsverfahren **Amtsgericht Frankenthal,**

Az.: 5K 30/24

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 05.04.2025

Objekt **2- Zimmerwohnung im 1.OG mit Loggia**
des **16,6/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit zwei **viergeschossigen Mehrparteienwohnhäuser** bebautem Grundstück in
67227 Frankenthal (Stadtteil Mörsch), Akazienweg 3a-c und 5a-c

Gemarkung / Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Mörsch	2439	1	437/22	2.203 m ²
Mörsch	2439	1	437/31	152 m ²
Mörsch	2439	1	437/33	2.628 m ²
				Gesamt 4.983 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an allen **Räumen der Wohnung nebst Loggia** und dem **Kellerraum im Kellergeschoß**, im Aufteilungsplan alles bezeichnet mit **Nr. 43, Akazienweg 5c.**



Verkehrswert unbelastet:
nach nur möglicher Außenschätzung

112.000, - EURO

in Worten: einhundertzweifertausend Euro

Wert der Eintragungen in Abt. II

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit nur lastend an Flurstück Nr. 437/22:

830, - EURO

(Anlage 7)

Architektin (FH) Anette Bügler
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Enkenbach den 04.08.2025

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Übersicht objektbezogener Daten	3
1.3 Ortsbesichtigung	5
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	6
2.1 Lage	6
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 rechtliche Gegebenheiten	7
3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN	9
3.1 Ausführung und Ausstattung	9
3.2 Nebengebäude	10
3.3 Außenanlagen	11
3.4 Zusammenfassende Beurteilungen	12
4. BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS	13
4.1 2- Zimmer Wohnung Nr. 43	13
4.2 Nebengebäude	14
4.3 Zusammenfassende Beurteilungen	14
5. ERMITTLUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTS	15
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren	15
5.2 Bodenwert	16
5.2.1 Bodenwertermittlung	16
5.2.2 Bodenwertanteil	17
5.3 Ertragswert	18
5.3.1 Ertragswertermittlung	20
5.4 Sachwert	22
5.4.1 Sachwertermittlung	25
5.5 Vergleichswert	28
5.5.1 Vergleichswertermittlung	28
5.6 Verkehrswert	29
6. LITERATURVERZEICHNIS	30
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	31
2. Ausschnitt aus dem Orts Plan	32
Ausschnitt aus der Katasterkarte	33
4. Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	34
5. Bauzeichnungen	35
6. Fotos	38
7. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 1	46

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber **Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)** **Aktenzeichen: 5 K 30/24**
 Beschluss vom: 20.01.2025 - Eingang: 24.01.2025

Grund der Gutachtenerstellung **Zwangsversteigerungsverfahren**
 Anmerkung: **Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Einwilligung gestattet.**

1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten

Objekt	16,6/1.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Akazienweg 3a-c und 5a-c
		bebaut mit 2 Mehrparteienwohnhäuser	
		Wohnungsgrundbuch / Gemarkung	Mörsch / Mörsch
		Blatt	2439
	Lfd. Nr. 1	Flurstück / Größe	437/22 / 2.203 m² 437/31 / 152 m² 437/33 / 2.628 m² 4.983 m²
		verbunden mit dem Sondereigentum an allen Räumen der Wohnung nebst Loggia im 1.OG und dem Kellerraum im Kellergeschoß , im Aufteilungsplan alles bezeichnet mit Nr. 43, Akazienweg 5c.	
Rechtliche Gegebenheiten		- Grundbucheintragung in Abt. II Grunddienstbarkeit nur lastend an Flurstück Nr. 437/22	(s. Anlage 7)
		- keine Eintragung im Baulastenverzeichnis	(s. Pkt. 2.4)

Gebäudeart

2 Mehrfamilienhäuser (MFH)

Akazienweg 3a-c: viergeschossig, voll unterkellert, freistehend
 Dachgeschoss nicht ausgebaut
 3 Hauseingänge mit insgesamt **24 Wohneinheiten**
 Zweispänner (Anzahl Wohnungen / Geschoss)

Akazienweg 5a-c: viergeschossig, voll unterkellert, freistehend
 Dachgeschoss nicht ausgebaut
 3 Hauseingänge mit insgesamt **24 Wohneinheiten**
 Zweispänner (Anzahl Wohnungen / Geschoss)

Gebäudeart Sondereigentum

2- Zimmer Wohnung mit Loggia Nr. 43 im 1. OG links
 eines viergeschossigen Mehrparteienwohnhauses mit 3 Eingängen und insgesamt 24 Wohneinheiten
 - ca. 8 Wohneinheiten in diesem Eingang **Akazienweg 5C**
 - kein Aufzug im Haus vorhanden
 - Ausrichtung der Wohnung nach ca. Nordnordwest-Südsüdost
 - Zweispänner (Anzahl der Wohnungen / Geschoss)
 - Wohn-Essbereich mit integrierter Küche
 - **2- Zimmer mit integrierter Küche ¹, Bad/WC, Abstellraum, Loggia** (Pkt. 4.1)
 - **1 Kellerraum Nr. 43 im KG** (Pkt. 4.2)

Wohnfläche **Wohnung Nr. 43: ca. 53 m²** (lt. Aussage der Hausverwaltung; wegen nur möglicher Außenbesichtigung Überprüfung vor Ort nicht möglich)

Nutzfläche **Kellerraum Nr. 43: nicht bekannt** wegen nur möglicher Außenbesichtigung Überprüfung vor Ort nicht möglich

¹ 1 Schlafzimmer und 1 offener Wohn-Essbereich mit integrierter Küche

Sondernutzungsrechte	<p>Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz ist nicht begründet Lt. Aussage der WEG-Verwaltung: Die Stellplätze sind im Aufteilungsplan als oberirdische Pkw-Stellplätze eingezeichnet und mit den Nummern 49 bis 66 bezeichnet. Diese Flächen sind gemeinschaftliches Eigentum, bis durch eine positive Zuordnung ein Sondernutzungsrecht begründet wird. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, Sondernutzungsrechte an diesen Stellplätzen zu begründen und zu übertragen. Falls kein Sondernutzungsrecht bis zum Ausscheiden des aufteilenden Eigentümers aus der Eigentümergemeinschaft begründet wurde, bleiben die Stellplätze im Gemeinschaftseigentum.</p>				
Gemeinschaftl. Anlagen	<p><u>Folgende Gemeinschaftsanlagen sind vorhanden:</u> - Hausanschlussraum - Fahrradkeller - Spielplatz - Wäscheplatz im Freien - Mülltonnenabstellplatz - Stellplätze im gemeinschaftlichen Eigentum</p>				
Baujahr Modernisierungen	<p>1968 (lt. Energieausweis) SE <i>Wegen nicht möglichen Zugangs nicht zu beurteilen</i> GE <u>Lt. Aussage der Hausverwaltung:</u> - Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren: 2020: Austausch Heizungskessel - eventuelle zukünftige Modernisierungen ¹: Auf der diesjährigen Eigentümerversammlung werden die Kellerdeckendämmung sowie der Umbau von einer Einrohr- auf eine Zweirohrheizung diskutiert. Dies sind zwei größere Maßnahmen, die in Zukunft auf die Eigentümergemeinschaft zukommen könnten</p>				
Tatsächliche Miete Hausgeld	<table border="0"> <tr> <td style="padding-right: 20px;">Leerstand</td> <td>lt. Aussage des Eigentümers</td> </tr> <tr> <td>326,10,- € / Monat</td> <td>lt. Aussage der Hausverwaltung</td> </tr> </table>	Leerstand	lt. Aussage des Eigentümers	326,10,- € / Monat	lt. Aussage der Hausverwaltung
Leerstand	lt. Aussage des Eigentümers				
326,10,- € / Monat	lt. Aussage der Hausverwaltung				
Energieausweis	<p>Ein Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs vom 09.01.2019, gültig bis 08.01.2029, liegt vor. Energieverbrauch für das Gebäude: 113 KWh / (m² a), Primärenergieverbrauch für das Gebäude: 124 KWh / (m² a)</p>				
Hausverwaltung	<p>Hausverwaltung Treubau Verwaltung GmbH Am Exerzierplatz 6, 68167 Mannheim</p>				
Zwangsverwaltung	wurde <u>keine</u> angeordnet				

¹ Lt. Schriftlicher Aussage der Hausverwaltung

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin	05.04.2025 - der Eigentümer trotz schriftlicher Benachrichtigung nicht anwesend - die Sachverständige
--	--

Anmerkung: Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden. Ebenfalls die gemeinschaftlichen Anlagen innerhalb des Gebäudes waren nicht zugänglich.

Die nachfolgende Gebäudebeschreibung stützt sich auf die greifbaren Unterlagen und Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.

*Insgesamt können Abweichungen, aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung zu dem zu bewertenden Objekt, ggf. vorhanden sein, d.h. die Wertermittlung stützt sich überwiegend auf den äußeren Eindruck sowie die greifbaren Unterlagen und ist folglich mit einem deutlichen Risiko behaftet. **Somit ist ein Sicherheitsabschlag erforderlich wegen nur möglicher Außenbesichtigung.***

Unterlagen	<ul style="list-style-type: none">- amtl. Lageplan vom April 2025- Planunterlagen vorhanden- Bodenrichtwert vom 01.01.2024- Wohnungsgrundbuchauszug vom 02.11.2024- Teilungserklärung vom 02.05.2003- Vertrag über Grunddienstbarkeit (Abt. II Nr.1)- telefonische Auskünfte über planungsrechtlichen Zustand- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster- Energieausweis in Kopie- schriftliche Aussage der Hausverwaltung über getätigte Sanierungsmaßnahmen der letzten 15 Jahren
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">- Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV- Wertermittlungsrichtlinien - Wert R- Baugesetzbuch – BauGB- Wohnungseigentumsgesetz – WEG

Definition des Verkehrswert
(Marktwert) in Anlehnung an
§194 BauGB und ImmoWertV

Der Verkehrswert (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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage

Stadt/ Ort und Einwohnerzahl	Frankenthal, ca. 47.770 EW, liegt in der nördlichen Vorderpfalz und westlich des rd. 3 Km entfernten Rheins.
Verkehrslage, Entfernungen	<u>Im Stadtteil Mörsch, nordöstlich des Stadtkerns Frankenthal gelegen, zum Bahnhof ca. 3 Km</u> Geschäfte des täglichen Bedarfs überwiegend in nähere Umgebung, sonst in der Stadtmitte Frankenthal ca. 3 Km entfernt
<u>Autobahnzufahrt</u> <u>Nächstgelegene größere Orte</u>	ca. 2 Km bis zur A 6 Nächstgelegene größere Orte: ca. 3 Km nach Frankenthal (Stadtmitte) ca. 14 Km nach Mannheim ca. 14 Km nach Worms ca. 50 Km nach Kaiserslautern
Wohnlage Art u. Maß der Bebauung u. Nutzung in der Umgebung	älteres Baugebiet, mittlere Wohnlage überwiegend viergeschossige Bebauung in überwiegend offener Bauweise, überwiegend wohnbauliche Nutzung;
Immissionen	keine wesentlich erkennbar
Weitere Belastungen	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt und eine Haftung dafür wird nicht übernommen. Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und unbelastete Bauteile unterstellt. Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil meines Auftrages.
Topographische Lage	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront / mittlere Tiefe	ca. 131 m (Eckgrundstück) / ca. 59 m
Grundstücksgröße / Form	4.983 m² / fast quadratische Form östliche Grundstücksgrenze schräg verlaufend

2.3 Erschließungszustand

Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege einseitig vorhanden, befestigt mit Betonplattenbefes
Anschlüsse an Versorgungsleitungen / Abwasserbeseitigung	Anschlüsse an elektrischen Strom u. Wasser aus öffentl. Versorgung; Kanal liegt in der Straße, Telefonanschluß und Kabelanschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarl. Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung der Gebäude; Einfriedung siehe Außenanlagen
Baugrund / Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich ges. Belastungen	Ein Grundbuchauszug vom 12.11.2024 liegt vor. Hiernach besteht in Abt. II des Grundbuchs von Mörsch, Blatt 2439 Folgende wertbeeinflussende Eintragung: Lfd. Nr. 1 Eintragung in Abt. II: nur lastend an Flurstück Nr. 437/22: Grunddienstbarkeit (Duldung der Überbauung mit dem im Lageplan grün eingezeichneten Müllplatz, Nutzung des Müllplatzes, verbunden mit dem Verzicht auf Entgelt für den Überbau gemäß §912 BGB) für den jeweiligen Eigentümer des vereinigten und in Wohnungseigentum aufgeteilten Grundstücks bestehend aus den Flurstücken Nr. 437/11, 437/12, 437/27, 437/24, 437/28, 437/29, 437/23, 437/30, 437/45, 437/46, eingetragen im Grundbuch von Mörsch Blätter 1801 bis 1896 (jeweils BV-Nr.1). Die Ausübung der Dienstbarkeit ist zum Vorteil des Grundstücks Flurstück Nr. 437/23 beschränkt. Wertersatz gemäß §882 BGB: fünfzigtausend Euro. Gemäß Bewilligung vom 31.05.2002, 26.08.2002 und 29.10.2003 (URNr. 486/2002), 731/2002 und 710/2003, Notar xxx) 04.11.2003am ganzen Grundstück eingetragen am 04.11.2003und bei Begründung von Wohnungseigentum nach Blätter 1946 bis 1993übertragen am 22.07.2004. Hierher aus Blatt1981 übertragen am 22.10.2020. eingetragen am 24. Mai 1982.
Baulastenverzeichnis ¹	Es liegen keine Eintragung vor
Bebauungsplan ¹	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Für die bauliche und sonstige Nutzung gelten die Regelungen über die Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB).
Flächennutzungsplan ¹	dargestellt als W (Wohnbaufläche)
Sonstige Satzungen ¹	Sonstige Satzungen existieren nicht
Beitrags- und Abgabesituation	Die angeforderte Auskunft über Erschließungs- und Ausbaubeiträge Erschließungsbeiträge seitens der Stadtverwaltung liegt bis zur Gutachtenerstellung nicht vor. Anmerkung <i>Der Wertermittlung wird unterstellt, dass diese über den Verwalter der WEG bezahlt wurden.</i>
Entwicklungsstufe	erschließungsbeitragsfreies Bauland (Grundstücksqualität)
Baurecht	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung wurde nicht geprüft und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages. <i>Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.</i>

¹ Lt. Telefonischer Auskunft der Stadtverwaltung Frankenthal

Altlastenkataster

es befinden sich keine Aufführungen im Altlastenkataster¹
Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd:

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung. Lt. Schriftlicher Auskunft: " Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung der Grundstücke relevante Erkenntnisse vorgelegt werden. Falls Sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Altablagerung, einen Altstandort oder eine schädliche Bodenveränderung begründen, bitte ich um Mitteilung.

Ergänzend weise ich auf die Anzeigepflicht (gem. § 5 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz) der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter oder Pächter) hin. Diese sind verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde mitzuteilen."

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der greifbaren Unterlagen (*s. Pkt.1.3*).

Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon zu dem zu bewertenden Objekt ggf. vorhanden sein. (s. Pkt.1.3)

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich nach nur möglicher Außenbesichtigung erkennbar waren.

Art des Gebäudes	<u>Akazienweg 3a-c:</u> viergeschossig, voll unterkellert, freistehend Dachgeschoss nicht ausgebaut 3 Hauseingänge mit insges. 24 Wohneinheiten Zweispänner (Anzahl Wohnungen / Geschoss)
	<u>Akazienweg 5a-c:</u> viergeschossig, voll unterkellert, freistehend Dachgeschoss nicht ausgebaut 3 Hauseingänge mit insges. 24 Wohneinheiten Zweispänner (Anzahl Wohnungen / Geschoss)
Baujahr	1968 (Lt. Angabe Energieausweis)
Modernisierung (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	<u>Lt. Aussage der Hausverwaltung:</u> - Modernisierungen in den letzten 10-15 Jahren: 2020: Austausch Heizungskessel - eventuelle zukünftige Modernisierungen ¹ : Auf der diesjährigen Eigentümerversammlung werden die Kellerdeckendämmung sowie der Umbau von einer Einrohr- auf eine Zweirohrheizung diskutiert. Dies sind zwei größere Maßnahmen, die in Zukunft auf die Eigentümergemeinschaft zukommen könnten

Anmerkung: Nachfolgende Beschreibungen nach vorliegenden Unterlagen nach einer nur möglichen Außenbesichtigung. Abweichungen hiervon können gegeben sein.

3.1 Ausführung und Ausstattung

Anmerkung: folgende Beschreibung beschränkt sich auf die Untergemeinschaft Akazienweg 5a-c.

Konstruktionsart	massiv,
Umfassungswände / Innenwände	massiv / massiv, nicht tragende Wände überwiegend massiv
Geschossdecke	Stahlbetonmassivdecken
Dachform / Eindeckung	Satteldach mit älterer Ziegeleindeckung
Dachentwässerung	Dachrinne und Fallrohre aus Zinkblech
Außenansicht / Sockel	Wärmedämmverbundsystem /Rauputz mit Anstrich /Verputz mit Anstrich, farblich abgesetzt
Hauseingangstür	Metalltür mit Lichtausschnitt, feststehendes Seitenteil mit Lichtausschnitt und eingebauter Briefkastenanlage / Klingelanlage mit Gegensprechanlage, Oberlicht vorhanden
Kelleraußentür	Leichtmetalltür mit Lichtausschnitt, Zugang über Massivtreppe mit Rampe, Beton- Stützmauer mit Anstrich

¹ Lt. Schriftlicher Aussage der Hausverwaltung

Treppenhaus	Geschosstreppe	Massivtreppe mit Terrazzobelag, Metallgeländer soweit ersichtlich noch ursprünglich aus der Bauzeit
	Wand- Deckenbelag	Verputz mit Anstrich
	Fenster	Kunststofffenster, Isolierverglasung
	Aufzug	Nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser		Öl- Zentralheizung; ca. 2020 Heizkesselaustausch ¹ / zentral über Heizung
Elektroinstallation		Vermutlich Baujahrs- typisch, jedoch <i>Wegen nicht möglichen Zugangs nicht näher zu beurteilen</i> ; Klingelanlage mit Gegensprechanlage
Kellergeschoss	Bodenbelag	<i>Wegen nicht möglichen Zugangs nicht näher zu beurteilen</i> ;
	Wand- Deckenbelag	<i>Wegen nicht möglichen Zugangs nicht näher zu beurteilen</i> ;
	Kellertüren	Stahltüren
Dachraum		lt. Aussage Dritter Dämmung vorhanden; <i>Wegen nicht möglichen Zugangs nicht näher zu beurteilen</i>

3.2 Nebengebäude

im gemeinschaftlichen Eigentum	Keine
fremden Sondereigentum zugeordnet	Keine
dem zu bewertenden Sondereigentum zugeordnet	keine

¹ Lt. Schriftlicher Aussage der Hausverwaltung

3.3 Außenanlagen

	Entwässerungs- u. Versorgungsanlagen
Wegbefestigung zu den Hauseingängen	Betonpflaster
Einfriedung	überwiegend keine spezielle vorhanden, überwiegend natürliche Einfriedung (Hecken), gärtnerisch gestaltet
Sonstige Anlagen	<ul style="list-style-type: none">- <u>Mülltonnenabstellplatz</u> eingefriedet mit verzinkter Metallkonstruktion mit Stabgitterfüllung, einschl. Überdachung, integriertes zweiflüglige Metalltor in gleicher Ausführung- <u>Fahrradabstellplatz</u> im Bereich der Hauseingänge- Wäschetrockenplätze- Spielplatz überwiegend befestigt mit Betonpflaster mit im Randbereich Baumbewuchs / Hecken als Abgrenzung zur restlichen Freifläche- Freifläche: größtenteils Rasenfläche mit vereinzelt Baum- Strauchbewuchs im Randbereich - Pkw- Stellplatz Flächen vorhanden:<ul style="list-style-type: none">- 12 PKW- Stellplätze Nr. 49-60 auf separater Parkplatzfläche im Bereich Akazienweg 5a-5b- 6 PKW- Stellplätze Nr. 61-66 auf separater Parkplatzfläche im Bereich Akazienweg 3cBefestigt mit Betonpflaster, Markierungen / Nummerierung
<i>Lt. Aussage der WEG-Verwaltung:</i>	<i>Die Stellplätze sind im Aufteilungsplan als oberirdische Pkw-Stellplätze eingezeichnet und mit den Nummern 49 bis 66 bezeichnet. Diese Flächen sind gemeinschaftliches Eigentum, bis durch eine positive Zuordnung ein Sondernutzungsrecht begründet wird. Der aufteilende Eigentümer ist berechtigt, Sondernutzungsrechte an diesen Stellplätzen zu begründen und zu übertragen. Falls kein Sondernutzungsrecht bis zum Ausscheiden des aufteilenden Eigentümers aus der Eigentümergemeinschaft begründet wurde, bleiben die Stellplätze im Gemeinschaftseigentum.</i>
Mit Sondernutzungsrecht	Dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet: Keine

3.4 Zusammenfassende Beurteilungen

*Nach einer nur möglichen Außenbesichtigung und den greifbaren Unterlagen (s. unter Pkt. 1.3) wird entsprechend dem Alter und Zustand des Gebäudes fiktiv ein mittlerer baulicher Zustand unterstellt. **Aufgrund einer nur möglichen Außenbesichtigung können Abweichungen hiervon gegeben sein. Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag ist erforderlich.***

Soweit von außen her zu beurteilen entspricht das Gebäude den baualterstypischen Ausstattungen und Zustandsmerkmalen und nicht dem heutigen Stand der Technik in Bezug auf Energieeffizienz.

Wegen nicht möglichen Zugangs zum Objekt konnte abschließend nicht beurteilt werden, ob ein Verdacht auf Hausschwamm vorliegt.

Grundrissgestaltung zweckmäßig

Besonnung / Belichtung wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen

wirtschaftl. Wertminderung
(keine Gewähr auf Vollständigkeit) wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen

Baumängel / Bauschäden: z. T. Anmerkung im Text

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen

Unterhaltungsstau

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

alters- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen im Bereich:

Wäscheplätze

Partiell Klingelanlage

Anmerkung

Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden nach nur möglicher Außenbesichtigung. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

4. BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS

4.1 2- Zimmer Wohnung Nr. 43

Lage der Wohnung im Gebäude	- Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss links mit insgesamt 2 Wohnungen in diesem Geschoss
Orientierung	- Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 43 - Ausrichtung der Wohnung nach ca. Nordnordwest-Südsüdost
Raumaufteilung und Orientierung	- Flur (i) - Bad / WC (i) - Abstellraum (i) - Schlafen (nno) - Küche (i) - Wohnen / Essen (sso) - Loggia (sso)
(nnw) = nach Nordnordwest gelegen (sso) = nach Südsüdwest gelegen (i) = innen liegend	
Wohnungseingangstür	Holz furniertür lt. Aussage Dritter
Zimmertüren	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, soweit von außen her ersichtlich, Kunststoff- Roll- Läden vorhanden
Flur	
Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wandverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Bad / WC	
Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wandverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Sanitäre Anlagen	1 WC, Waschbecken, Badewanne, (lt. Planunterlagen) mechanische Entlüftung wird unterstellt, da innen liegend, sonst <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wohnen/Essen und Schlafräum, Küche	
Bodenbelag	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Wandverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Deckenverkleidung	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Küchenausstattung	nicht in der Wertermittlung enthalten
Elektroinstallation	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Heizkörper	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Besondere Einrichtungen	<i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Loggia	überdacht, dreiseitig geschlossen, Metallgeländer mit Paneelfüllung

4.2 Nebengebäude

Von der Berechnung der Bruttogrundfläche/ des Bruttorauminhaltes bzw. der Flächen nicht erfasst werden folgende (besonders zu veranschlagende) Bauausführungen und Bauteile:

- **am Sondereigentum: 1 Kellerraum**
im KG gelegen, zweiseitig Betonwände,
Eingang und Kellerraumtrennwand Holzlattenverschlag,
Im Aufteilungsplan mit **Nr. 43** bezeichnet
Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen

4.3 Zusammenfassende Beurteilungen

Nach nur möglicher Außenbesichtigung wird entsprechend dem Alter der Wohnung fiktiv ein normaler baulicher Zustand unterstellt.

Ein diesbezüglicher Sicherheitsabschlag ist erforderlich.

Ausstattungszustand	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen; in der Wertermittlung wird fiktiv ein mittlerer Ausstattungszustand unterstellt</i>
Grundrissgestaltung	<i>zweckmäßig</i>
Besonnung / Belichtung	<i>soweit von den Planunterlagen her zu beurteilen normal bis gut außer Schlafen (Nordseite) befriedigend</i>
wirtschaftl. Wertminderung	<i>Innenliegende Räume: Küche und schlafen. Sonst Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>
Baumängel / Bauschäden Unterhaltungsbesonderheiten	<i>Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen Wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht näher zu beurteilen</i>

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES UNBELASTET

Nachfolgend wird der Verkehrswert

des **16,6/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit zwei **viergeschossigen Mehrparteienwohnhäuser** bebautem Grundstück in **67227 Frankenthal (Stadtteil Mörsch), Akazienweg 3a-c und 5a-c**

Gemarkung / Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Mörsch	2439	1	437/22	2.203 m ²
Mörsch	2439	1	437/31	152 m ²
Mörsch	2439	1	437/33	2.628 m ²
				Gesamt 4.983 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an allen **Räumen der Wohnung nebst Loggia und dem Kellerraum im Kellergeschoß**, im Aufteilungsplan alles bezeichnet mit **Nr. 43, Akazienweg 5c**.

zum Stichtag **05.04.2025** ermittelt.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden.

Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind im Folgenden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichs-faktorverfahren“ genannt (vgl. §§ 15-16 ImmoWertV).

Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen.

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

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

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen - wie Erschließungszustand, abgabenrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt - sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwertwerts berücksichtigt.

5.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **340,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt in Gegenüberstellung des Bewertungsobjekts definiert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	05.04.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei
Bauweise	offen	offen
Anzahl Vollgeschosse	4	4
Grundstücksfläche	Keine Angabe	4.983 m ²

5.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 340,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag		05.04.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 340,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	4.983	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	4	4	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 340,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 340,00 €/m²	
Fläche	× 4.983 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 1.694.220,00 € rd. <u>1.690.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2025 insges. **1.690.000,00 €**.

5.2.2 Bodenwertanteil

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 16,600/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	1.690.000,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert	1.690.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	× 16,600/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert	28.054,00 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €
anteiliger Bodenwert	= 28.054,00 € <u>rd. 28.100,00 €</u>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.04.2025 **28.100,00 €**.

5.3 Ertragswert

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

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 Vergleichsverfahren (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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 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) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 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.

5.3.1 Ertragswertermittlung**tatsächliche Nettokaltmiete****0,00 €¹**

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	1. OG links Wohnung Nr. 43	53,00		8,60	455,80	5.469,60
Summe			53,00	-		455,80	5.469,60

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.469,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.280,39 €
jährlicher Reinertrag	= 4.189,21 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,65 % von 28.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 182,65 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.006,56 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,65 % Liegenschaftszinssatz und RND = 24 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,155
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 88.765,34 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 28.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 116.865,34 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 116.865,34 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums Nr. 43	= 114.865,34 €
	rd. 115.000,00 €

¹ Leerstand; Mieten werden keine erzielt

Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Mietansatz

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in Anlehnung an dem Mietspiegel der Stadt Frankenthal 2024.

Bewirtschaftungskosten

Bei einer relativen Restnutzungsdauer von ca. 35% betragen die Bewirtschaftungskosten 24,40%

Restnutzungsdauer

Bei einem unterstellten Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 24 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden ¹	-0,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • am gemeinschaftlichen Eigentum: <i>es wird unterstellt, dass diese durch die Rücklage abgedeckt sind</i> 0,00 € • am Sondereigentum: <i>wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht zu beurteilen</i> 0,00 € 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • am gemeinschaftlichen Eigentum: <i>es wird unterstellt, dass diese durch die Rücklage abgedeckt sind</i> 0,00 € • am Sondereigentum: <i>pauschale Schätzung, jedoch wegen nur möglicher Außenbesichtigung nicht abschließend zu beurteilen</i> -2.000,00 € 	
Summe	-2.000,00 €

Anmerkung

Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Sie sind zwangsläufig nach einer nur möglichen Außenbesichtigung nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

5.4 Sachwert

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

5.4.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wohnung Nr. 43
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.273,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	53,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	3.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	70.469,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.05.2025 (2010 = 100)	x	184,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	130.156,24 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	130.156,24 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		68 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		24 Jahre
• prozentual		64,71 %
• Faktor	x	0,3529
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	45.932,14 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	45.932,14 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt 45.932,14 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 3.215,25 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = 49.147,39 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 28.100,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert = 77.247,39 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,45

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge – 0,00 €

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums = 112.008,72 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 2.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums Nr. 43 = 110.008,72 €

rd. 110.000,00 €

Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Mehrfamilienhaus**

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	1.085,00	0,0	0,00
2	1.180,00	30,0	354,00
3	1.350,00	70,0	945,00
4	1.615,00	0,0	0,00
5	1.950,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 2,7 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)			= 1.299,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 1.299,00 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3

ImmoWertV 21

- Zweispänner × 1,000

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

- Reihenendhäuser × 0,980

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.273,02 €/m² WFrd. 1.273,00 €/m² WF**Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten**

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten (Einzelaufstellung) Kellerraum Nr. 43	3.000,00 €
Summe	3.000,00 €

Regionalfaktor

Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, weil er landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,0 beschlossen wurde.

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 7,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (45.932,14 €)			3.215,25 €
Summe			3.215,25 €

Sachwertfaktor

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung zurückgegriffen auf:

- veröffentlichte Sach- und Marktanpassungsfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2024 mit der Einführung von Marktsegmenten (Spannen der Marktsegmente 1-6) als Auswertmethode.

Grundlage hierfür ist zunächst die Zuordnung der Gemarkung zum jeweiligen Segment zu ermitteln.

Gemäß Tabelle des Grundstücksmarktberichtes Einteilung der Gemarkungen mit Zuordnung der Marktsegmente für wohnbauliche Nutzung liegt die **Gemarkung Mörsch im Marktsegment 4.**

Die Bestimmung des Sachwertfaktors erfolgt anhand einer Berechnungsfunktion entsprechend dem unterstellten Marktsegment mit Anpassung an das Bodenwertniveau, Wertermittlungstichtag.

Hiernach ergibt sich

- bei einem vorläufigen Sachwert von ca. **77.000 €**, - € ein **Sachwertfaktor von ca. 1,45.**

5.5 Vergleichswertermittlung

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Folgende Vergleichspreise liegen vor:

für den Bereich des Bewertungsobjektes

Für die Ermittlung des Vergleichspreises wurden 2237 Vergleichsobjekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: März 2025). Daraus wurden die 20 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Zu 4 dieser Objekte liegen Kaufpreisinformationen vor. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise wurden an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Preisspanne 2.051,00 bis 2.496,00

Angemessener Wert 2.262,00 €/m²

5.5.1 Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung, der Art, der Lage, der Größe, der Baualtersklasse und der Ausstattung, wird, auf Grundlage der vorhandenen Vergleichsfaktoren und Vergleichspreisen, ein vorläufiger Vergleichswert von rd. 2.200,- €/m² als angemessen erachtet.

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger relativer Vergleichswert	2.200,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.250,00 €/m ²	
Wohnfläche [m ²]	× 53,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 116.600,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 114.600,00 € rd. <u>115.000,00 €</u>	

5.6 Verkehrswert unbelastet

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **115.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **110.000,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **115.000,00 €**.

Sicherheitsabschlag erforderlich wegen

nur möglicher Außenbesichtigung ist die Wertermittlung mit einem deutlichen Risiko behaftet, so dass ein Sicherheitsabschlag von **ca. 3% erforderlich ist**

Der **unbelastete Verkehrswert** unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlages von ca. 8 %,

des **16,6/1.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum

für das mit zwei **viergeschossigen Mehrparteienwohnhäuser** bebautem Grundstück in

67227 Frankenthal (Stadtteil Mörsch), Akazienweg 3a-c und 5a-c

Gemarkung / Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Mörsch	2439	1	437/22	2.203 m ²
Mörsch	2439	1	437/31	152 m ²
Mörsch	2439	1	437/33	2.628 m ²
				Gesamt 4.983 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an allen **Räumen der Wohnung nebst Loggia und dem Kellerraum im Kellergeschoß**, im Aufteilungsplan alles bezeichnet mit **Nr. 43, Akazienweg 5c**.

wird zum **Wertermittlungsstichtag 05.04.2025** mit

112.000,- EURO in Worten: einhundertzwölftausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Dabei war nur eine Außenbesichtigung möglich.

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 besten Wissen und Gewissen erstattet habe.

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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6. LITERATURVERZEICHNIS

Sprengnetter

Handbuch zur Wertermittlung von Grundstückswerten
Sinzig
Loseblattsammlung Stand Februar 2025

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

Anlage 1

Ausschnitt aus der regionalen Karte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2

Ausschnitt aus dem Orts Plan



23.07.2025, 103563515 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:20.000
Ausdehnung: 3.400 m x 3.400 m



Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 3**Ausschnitt aus der Katasterkarte**

Maßstab (im Papierdruck):
1:1.000

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

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

Datenquelle

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

Anlage 4

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte



Maßstab (im Papierdruck):
1:3.000



Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

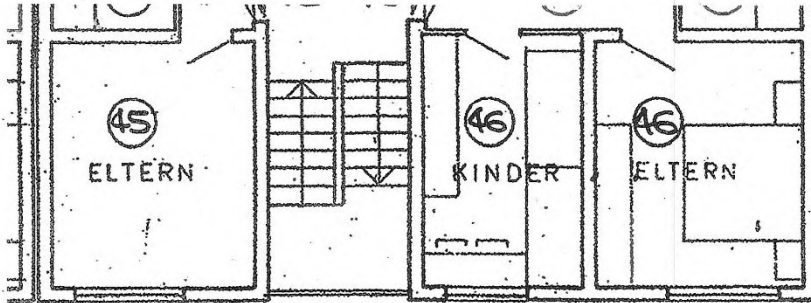
Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

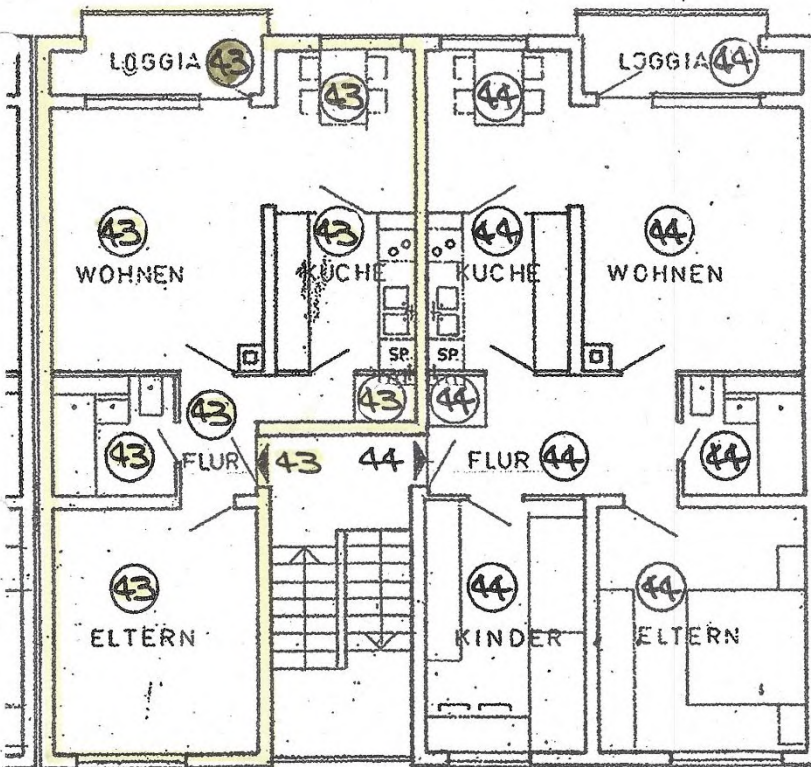
Anlage 5

Planunterlagen

1. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 43

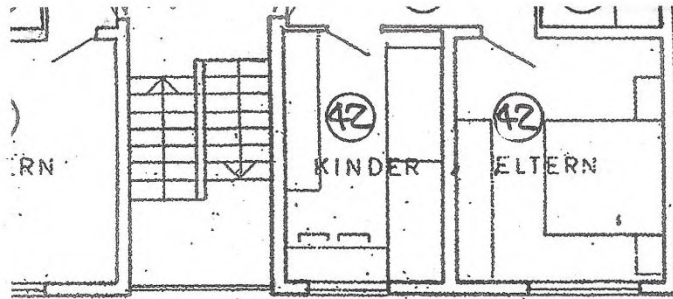


HAUS 5c

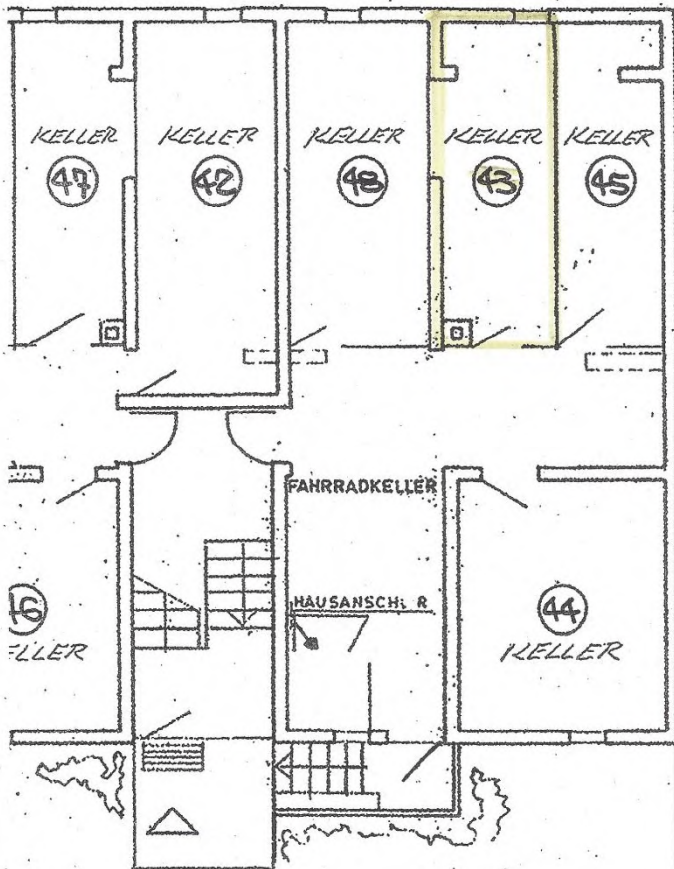


HAUS 5c

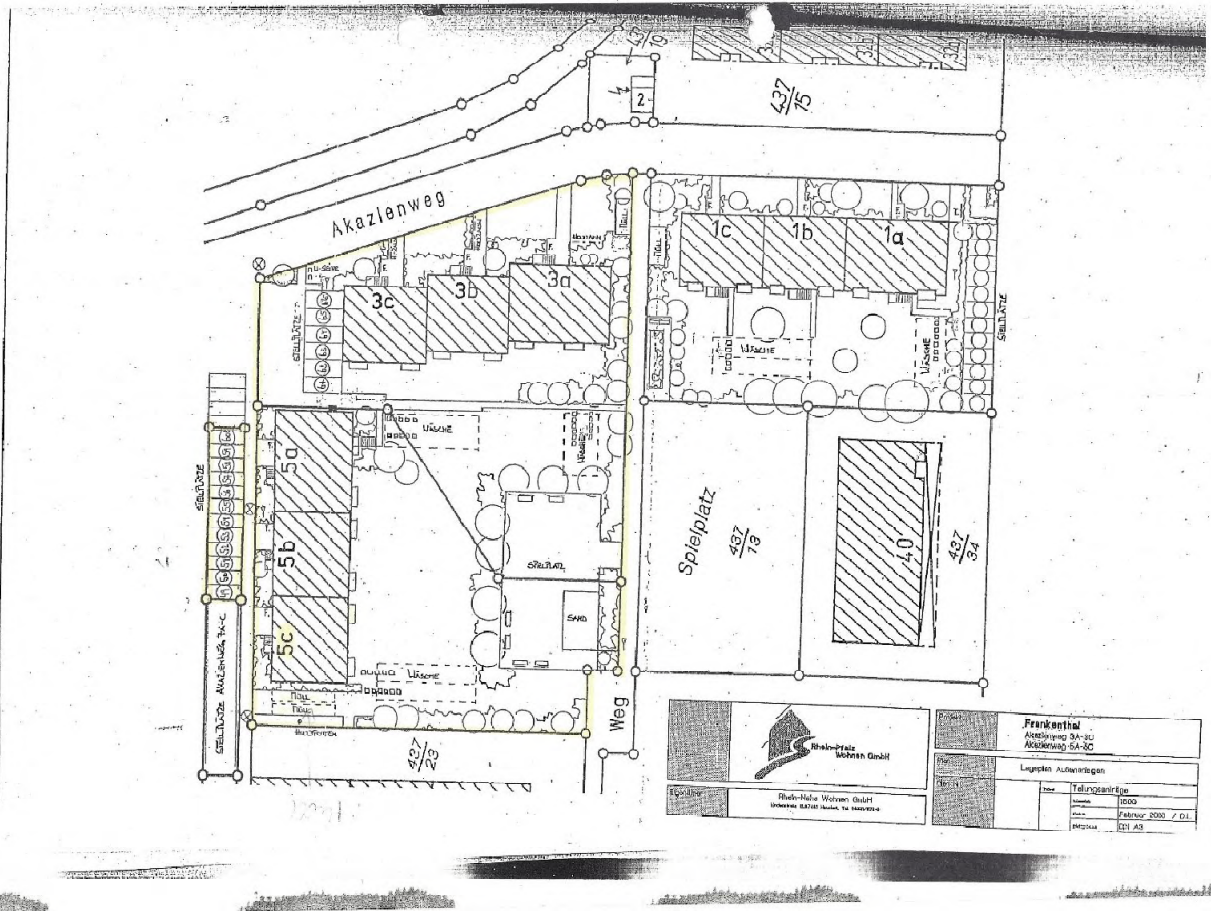
Kellergeschoss mit Kellerraum Nr. 43



HAUS 5c



HAUS 5c



Anlage 6

Fotos

Akazienweg 5C Hauseingang



Fahrradabstellplatz im Bereich Hauseingang

