

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!**

Bewertung für das Projekt:

35 K 64/25

Eigentumswohnung mit Kellerraum

Mannheimerstraße 65

55543 Bad Kreuznach

**122 / 10.000 Miteigentumsanteil der Wohnung,
an dem Grundstück 55543 Bad Kreuznach;
Mannheimerstraße 65, Flur 68; Flurstück 46/14
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.
OG, nebst Kellerraum 207 und Balkon**



Grundbuch und Katasterangaben:

Grundbuch	Blatt	
Bad Kreuznach	9295 BV 1	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bad Kreuznach	68	46/14

Ersteller:

Frank Huber

Der Verkehrswert der zu bewertenden Miteigentumsanteile beläuft sich zum Stichtag 30.01.2026 auf:

24.800,00 € lfd. Nr. 4 ZU 1 Blatt 9295

Dieses Gutachten umfasst 47 Seiten.

Inhaltsverzeichnis

VORBEMERKUNGEN	3
ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS	4
OBJEKTBSCHREIBUNG	
LAGE	5
TOPOGRAPHIE	6
ERSCHLIEßUNG	7
RECHTLICHE GEGEBENHEITEN	
PRIVATRECHTLICHE SITUATION	8
ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION	9
BEITRAGS- UND ABGABENSITUATION	9
DERZEITIGE NUTZUNG	9
OBJEKTBSCHREIBUNG (GEBÄUDE UND AUßENANLAGE)	
VORBEMERKUNGEN	10
GESAMTBEURTEILUNG	10
GEBÄUDEBSCHREIBUNG	11
BAUMÄNGEL, -SCHÄDEN, REPARATURSTAU	12
WEITERE UNTERSUCHUNGEN	13
ALLGEMEINE BEGRIFFSERLÄUTERUNGEN	
ERTRAGSWERTVERFAHREN	14 - 15
SACHWERTVERFAHREN	16 - 18
VERKEHRSWERTERMITTLUNG	
VERFAHRENSWAHL - ERTRAGSWERT	19 - 21
BODENWERTBERECHNUNG	22
WERTMINDERUNG/RESTNUTZUNG	23
SACHWERTERMITTLUNG	24
ERTRAGSWERTERMITTLUNG	25
ABLEITUNG DES VERKEHRSWERTS	26
ZUR EINGRENZUNG DES ERMESSENDEN SPIELRAUMES	27
ERGEBNISSE	27
Anlagen	
BERECHNUNG DER BGF (BRUTTOGRUNDRIßFLÄCHE)	28
BERECHNUNG DER WOHN-/NUTZFLÄCHE	29
MIETSPIEGELRECHNE DER STADT BAD KREUZNACH VON 2023	30
ERMITTLUNGEN EINES (GEWOGENEN) KOSTENKENNWERTS UND STANDARD	31
RAHMENKARTE	32
LAGEPLAN UND LIEGENSCHAFTSBSCHREIBUNG	33
BODENRICHTWERTKARTE	34 - 36
PLÄNE / SKIZZEN	37 - 39
BILDER	40 - 47

Vorbemerkungen

Auftraggeber:

Amtsgericht
Bad Kreuznach
John-F.-Kennedy-Straße 17
55543 Bad Kreuznach

Beschluss vom: 06.01.2026

Eigentümer:

Drei Eigentümer (gem. Akte)
Zwei Eigentümer zu 1/2
Eine Eigentümerin zu 1/2

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zweck der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsgrundlagen:

Baugesetzbuch - BauGB
Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien - WertR
Sachwertrichtlinie - SW-RL
Baunutzungsverordnung - BauNVO
Flächen und Rauminhalte - DIN 277
Bürgerliches Gesetzbuch - BGB
Statistisches Bundesamt
Wertermittlung, Haufe Verlag - WertE
Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland - Pfalz

Tag der Ortsbesichtigung:

Freitag den 30.01.2026, 9:00 Uhr

Teilnehmer am Ortstermin:

Eigentümerin zu 1/2, Maklerin und
und Gutachter

Wertermittlungstichtag /
Qualitätstichtag:

30.01.2026

Bemerkungen:

Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB war nicht vorhanden.

Allgemeine Bedingungen des Gutachtens

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich – rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war.

Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Nach heutigem Stand der Technik konnten visuell keine Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Es wird ungeprüft unterstellt, dass solche Bauteile oder Baustoffe im nicht sichtbaren Bereich ebenfalls nicht vorhanden sind.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund – und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht.

Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Mit dem Sachverständigenvertrag werden nur Rechte der Vertragschließenden begründet. Nur die Auftraggeber und der Sachverständige können aus dem Sachverständigenvertrag und dem Gutachten gegenseitig Rechte geltend machen.

Objektbeschreibung

LAGE

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: Bad Kreuznach

Ort und Einwohnerzahl: Bad Kreuznach (ca. 51.600 Einwohner)

Verkehrsanbindung:

Nächstgelegene
größere Orte:

Bingen (ca. 24 km)
Koblenz (ca. 76 km),

Verbandsgemeinde:

Stadtverwaltung Bad Kreuznach

Landeshauptstadt:

Mainz (ca. 44 km)

Bundesstrassen:

B 41; B 48; B 428

Autobahnzufahrt:

A 61 (ca. 10 km AS Bad Kreuznach)

Bahnhof:

Bad Kreuznach

Flughafen:

Hahn (ca. 60 km) und Frankfurt (ca. 80 km)

Innerörtliche Lage:

Stadtkern von Bad Kreuznach (älteres Baugebiet)

Öffentliche Verkehrsmittel (Schulbus) und Geschäfte des
täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sind ausreichend
vorhanden.

Örtliches Angebot an Kindergarten, Grundschule und
weiterführende Schulen ist vorhanden.

Angebot an Freizeiteinrichtungen ist vorhanden

Wohnlage:

durchschnittliche Wohnlage

Qualität/Quantität und Nutzung
der Umgebungsbebauung

Umgebungsbebauung überwiegend mit Wohnnutzung,
teils auch Büro und gewerbliche Nutzung im EG;

Nutzung in der Gestalt eines allgemeinen Wohngebietes.
Höhe der Bebauung: 3 - 3 ½ geschossig.

Verdichtete Wohnbebauung

TOPOGRAPHIE

Gebäudeart:	seitlich angebauter Mehrfamilien-Wohnhauskomplex mit mehreren Wohneinheiten unterkellert. Zugang von der Straße über die Haupthautür 6 Stufen. Die Wohnung 207 befindet sich im 2. OG des Hauses Mannheimerstraße 65. Zugang über das allgemeine Treppenhaus (mit Aufzugsanlage)
Immissionen:	Event. Belästigungen durch die Mannheimerstraße und die dort gelegenen Gastronomie der Innenstadt je nach Tageszeit möglich. Sonst wurden bei der Ortsbegehung keine wertbeeinflussenden Faktoren festgestellt.
Altlasten:	Altlasten sind Altablagerungen und Altstandorte, sofern von ihnen Gefährdung für die Umwelt, insbesondere die Gesundheit von Mensch und Tier ausgehen oder zu erwarten sind. Auch Neulasten sind bei der Wertermittlung zu berücksichtigen. Es handelt sich dabei um nach Inkrafttreten des AbfG (01.06.1972) abgelagerte Abfälle. Sie stehen unter der Regelung des LabfG, soweit es sich um Abfälle im Sinne dieses Rechtes handelt (Schink in DVBl. 1986, 161; Kothe in ZRP 1987, 399). Gemäß Auskunft der Struktur und Genehmigungsdirektion Nord in Koblenz sind, gem. dem momentanen Erfassungsstand, keine Altlasten bekannt.
Gestalt und Form:	Laufänge des Einzel - Grundstücks 67/13 entlang der Straßenbegrenzung: ca. 19,00m mittlere Tiefe des Grundstückes: ca. 70,00m rechteckige Grundstücksform Das Grundstück ist relativ eben. Auf dem Flurstück des Grundbuchblatts 9295 steht 1 Wohnblock mit Geschäften im EG und Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss.
Grundstücksgröße:	Flur 68, Gebäude- und Freiflächen Flurstück 46/14, mit 747 m², (Blatt 9295)
Baugrund, Grundwasser:	Der Baugrund wird als tragfähig angenommen, eine weitere Prüfung hat nicht stattgefunden.

ERSCHLIEßUNG

Straßenart:	Ausgebaute Wohnstraße (Fußgängerzone);
Straßenausbau:	voll ausgebaute, geteerte Straße, älteren Datums. Mit gepflastertem Zuwegung zum Haus.
Anschluss an Versorgung:	Gemäß Auskunft der Stadtwerke Bad Kreuznach ist das Objekt angeschlossen an: Strom; Gas, Wasser TV – Empfang über SAT möglich
Entsorgung:	ein Anschluss an den öffentl. Kanal ist lt. Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach vorhanden (Mischsystem).
Grenzverhältnisse:	die Parzelle 46/14 grenzt im Westen an die Erschließungsstraße (Mannheimerstraße), im Norden an Nachbarparzellen mit aufstehendem Gebäude, im Süden und Osten ist das Objekt frei stehend.
Bemerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus gehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Rechtliche Gegebenheiten

PRIVATRECHTLICHE SITUATION

Grundbuchlich

Das Grundbuch von Bad Kreuznach Blatt 9295 wurde mit Abdruck vom 11.08.2025 eingesehen.

gesicherte Belastungen:

Es bestehen folgende Lasten und Beschränkungen in **Abteilung I** des Grundbuches:

lfd. Nr. 1 der Eintragung:

Veräußerungsbeschränkung

Vorbehaltlich der Zustimmung des Verwalters, Ausnahme: Erstveräußerung, Veräußerung an Ehegatten an Verwandte gerader Linie und 2. Grades der Seitenlinie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16.10.2001; eingetragen am 06.02.2002.

Den Vermerken wird im Rahmen dieser Wertermittlung keine Wertbeeinflussung zugemessen.

BEMERKUNG

Schuldverhältnisse, die ggf. in **Abteilung III** des Grundbuchs verzeichnet sein können, bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduktion des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietverbindungen, sowie Pacht- und Mietbindungen, sowie Bodenverunreinigungen (z.B. Altlasten) sind dem Unterzeichner nicht bekannt.

Ihm sind auch keine unsichtbaren bzw. nicht offensichtliche Baumängel und -schäden bekannt.

Auftragsgemäß wurden vom Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Schadstofffreiheit wurde nicht geprüft.

Es wird Schadstofffreiheit unterstellt.

ÖFFENTLICH RECHTLICHE SITUATION

BAULASTEN UND DENKMALSCHUTZ

Eintragungen in Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde am 10.02.2025 eingesehen.
Es sind **keine** Baulasten eingetragen.

BAUPLANUNGSRECHT

Festsetzungen im Bebauungsplan: Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach vom 26.05.2025 liegt **kein** rechtsgültiger Bebauungsplan vor.
Die Bebauung richtet sich nach §34 LBO RLP

Festsetzung / Ausweisung im Flächennutzungsplan:
MI = Mischgebiet gemäß BauNV

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
Maß der baulichen Nutzung: nach BauGB und BauNV
Zahl der Vollgeschosse: 3

BAUORDNUNGSRECHT

Die Wertermittlung wurde auf der Basis des realisierten Objektes durchgeführt.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorliegenden Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden auftragsgemäß nicht geprüft.
Die Legalität der baulichen Anlagen und die Übereinstimmung mit den vorgelegten Bauunterlagen werden unterstellt.

ENTWICKLUNGSZUSTAND INCL. BEITRAGS UND ABGABENSITUATION

Entwicklungszustand: baureifes Land, voll erschlossen

Beitrags und Abgabensituation: Gemäß Auskunft der Stadtverwaltung Bad Kreuznach vom 26.05.2025 ist das Bewertungsgrundstück erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.
Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass eine Erhebung von Beiträgen nach den Vorschriften des Kommunalabgabengesetzes (KAG) nicht ausgeschlossen wird.

DERZEITIGE NUTZUNG

Das Grundstück (Flur 68, Flurstück 46/14) ist zurzeit mit einem 3 ½ geschossigen Wohnblock (Hausnummer 65 bebaut.
Im 2. OG des Hauses befindet sich die zu bewertende Eigentumswohnung 207 (siehe Ertragswertberechnung).

Baubeschreibung

VORBEMERKUNGEN

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 aber nicht werterheblich sind.

Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage des in Augenschein genommenen und der üblichen Ausführung im Baujahr.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen, sowie der techn. Ausstattung insbesondere die Installation (Haustechnik) wurden nicht geprüft.

Es wird von der Funktionsfähigkeit ausgegangen, so weit im Gutachten nichts anderes erwähnt ist.

Baumängel und Schäden wurden nur insofern aufgenommen als das Sie zerstörungsfrei und erkennbar zu erheben waren. Eine Öffnung von Bauteilen (z.B. von Verkleidungen) zur Untersuchung der darunter befindlichen Konstruktion / Materialien fand nicht statt.

Untersuchungen des Gebäudes bzw. der verwendeten Baustoffe, auf tierische und pflanzliche Schädlinge, sowie toxikologische Kontaminationen und gesundheitsschädigende Baumaterialien, wurden nicht durchgeführt.

GESAMTBEURTEILUNG

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Vollkeller ausgeführt.

Die Anlage ist Innen wie Außen in den allgemein zugänglichen Bereichen in einem baujahrbedingt guten und gepflegten Unterhaltungszustand. (Bauj. um 1970).

Augenscheinlich wurden an Fassaden, Fenstern und Balkonen in den letzten Jahren einige Renovierungsarbeiten ausgeführt. (Fenster +/- 2021)

Es zeigt verschiedene Verschleiß- und Abnutzungserscheinungen in den allgemeinen Bereichen, wie Treppenhaus, Fluren und an der Außenanlage auf.

Notwendige Erhaltungs-/Erneuerungsmaßnahmen wurden im Jahr 2020/21 durchgeführt.

Die sanitären Ausstattungselemente wurden dabei erneuert. Die Bäder neu gefliest.

Das Objekt ist seit dem Baujahr 1970 auch energetisch nicht saniert worden.

Das Gebäude ist voll unterkellert, mit baujahrbedingten Abnutzungserscheinungen.

Im KG befinden sich Abstell- und Nutzflächen.

Im EG, 1. OG und 2.OG und DG befinden sich je Etage 11 Wohnungen. Im DG (4. Etage) 1 Wohnung

Das Gebäude und die zu bewertende Wohnung ist derzeit nicht bewohnt.

Ein PKW Stellplatz ist nicht vorhanden.

Hinweis: Die Einbauküche ist nicht Gegenstand der Bewertung.

Gebäudebeschreibung:

Art des Gebäudes:	4-geschossiger, Mietwohnhausblock in Massivbauweise mit Keller, ohne Speicher, seitlich angebaut
Baujahr:	um 1970 Modernisierungen wurden im Rahmen der Werterhaltung durchgeführt. Das Baujahr prägt daher die Restnutzungsdauer.
Art der Nutzung:	KG: Nutzfläche EG: Gewerbenutzung 1. - 4. OG: Wohnnutzung
Ausführung des Wohngebäudes	
Gründungsart:	Beton- Streifenfundament,
Geschosswände:	Massiv; Mauerwerk
Innenwände:	Massiv; Mauerwerk
Geschossdecken:	Über UG: Massiv Über EG: Massiv Über 1. – 3. OG: Massiv Über DG: Holzkonstruktion
Fußböden:	UG: Estrich / natur EG; 1. OG; 2. OG In der zu bewertenden Wohnung ist Laminat verlegt. Lediglich in der Dusche sind Fliesen verlegt.
Dach:	Als Pultdach, Satteldachkonstruktion Dacheindeckung wahrscheinlich mit Betondachsteinen.
Fenster & Haustür:	Weißer Kunststofffenster neueren Baujahrs, mit Isolierverglasung, ohne Rollläden innliegendes Bad ohne Fenster Haustüren in Alu - weiss mit Glaseinsatz und Briefkasten- / Klingelanlage
Fassade:	verputzt, mit hellem Anstrich
Treppen:	Im Treppenhaus KG – DG, in Stahlbetonausführung, mit Kunststein belegt, mit Stahlgeländer.
Innentüren:	Holztüren mit Holzzargen weiß, neueren Datums

Innenwandbekleidung
der Nassräume:

Fliesen deckenhoch gefliest in der Dusche, neueren Datums.

Haustechnik:

Gaskesselanlage im Kellergeschoss und Warmwasserspeicher
Zentralheizung mit Flachheizkörpern aus dem Renovierungsbaujahr
2020/21

Elektroanlagen:

aus dem Renovierungsbaujahr 2022
Zähleranlage / -Schrank im Kellergeschoss.
Unterverteilung in der Wohnung

Besonderes:

Balkone. Die Wohnung verfügt über 1 Balkon

Außenanlagen:

- Zuwegungen, (sind keine vorhanden), Zufahrt zu Müllstellplätzen
gepflastert
- Garten- /Grünanlagen sind keine vorhanden
- Ver- und Entsorgungsanschlüsse

Die Daten zur Baubeschreibung wurden teilweise durch Auskünfte des Eigentümers oder dessen
Vertreter erhoben!

Baumängel, -schäden, Reparaturstau, Restarbeiten

Zum Stichtag wurden keine Schäden, Mängel festgestellt:

Hingewiesen wird aber auf die gesetzlich vorgeschriebene energetische Nachrüstverpflichtung
bei Eigentümerwechsel die besteht.

Die Möglichkeiten hierzu sind in einer Anlage mit mehreren Eigentümern, was die Gebäudehülle angeht,
allerdings als gering einzuschätzen.

Die oben aufgeführten Schäden und Rückstände müssen beseitigt werden, damit das Gebäude den
Anforderungen an aktuelle und moderne Wohn- und Lebensverhältnisse angepasst wird. Ob ein neuer
Eigentümer alle Arbeiten tatsächlich durchführt, ist von den jeweiligen individuellen Vorstellungen und
Möglichkeiten eines Erwerbers abhängig.

Da es innerhalb der Wohnung keine Mängel und Schäden gibt und dieses sich in einem guten
Erhaltungszustand befindet, werden hier in der Wertermittlung keine Abschläge notwendig.

Kleinere Mängel und Schäden sind dabei im Ansatz der Normalherstellungskosten und der Alterswert-
minderung mit enthalten. Es wird vorausgesetzt, dass das Gebäude nach den anerkannten Regeln der
Technik des Baujahres errichtet wurde.

Weitere Untersuchungen

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Entsprechen wurden auch keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes (GEG / EnEV) vorgenommen.

Ebenfalls wurden keine Untersuchungen bezüglich des Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) oder dergleichen durchgeführt. Das Bauwerk wurde nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen untersucht.

Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden; sie würden den Umfang der Grundstückswertermittlung deutlich sprengen und sind deshalb nicht Bestandteil dieser Wertermittlung.

Des Weiteren bestand und besteht Nachrüstpflicht bei einem Eigentümerwechsel z.B. hinsichtlich der Dämmung der Wände und obersten Geschossdecke, der Fenster und der Erneuerung des Heizkessels sowie der Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen in unbeheizten Räumen. Zum Wertermittlungsstichtag muss davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahmen in nicht allzuferner Zukunft durch die Eigentümergemeinschaft herbeizuführen ist.

Ein Energiepass (gem. EnEV/GEG) konnte vom Eigentümer oder dessen Vertreter **nicht** vorgelegt werden.

Die energetischen Qualitäten des Gebäudes sind, als gering einzuschätzen.

Diesem Umstand ist aber nicht gesondert Rechnung zu tragen, da er in den Grundlagen bereits baujahrspezifisch berücksichtigt ist.

Allgemeine Begriffserläuterungen zu der Wertermittlung

(Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

Ertragswertverfahren

In den §§ 17-19 ImmoWertV ist das Ertragswertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 17 Ermittlung des Ertragswerts

(1) Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

(2) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge wird der Ertragswert ermittelt

1. aus dem nach § 16 ermittelten Bodenwert und dem um den Betrag der angemessenen Verzinsung des Bodenwerts verminderten und sodann kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1); der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags ist der für die Kapitalisierung nach § 20 maßgebliche Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen;

bei der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags sind selbstständig nutzbare Teilflächen nicht zu berücksichtigen (allgemeines Ertragswertverfahren), oder

2. aus dem nach § 20 kapitalisierten Reinertrag (§ 18 Absatz 1) und dem nach § 16 ermittelten Bodenwert, der mit Ausnahme des Werts von selbstständig nutzbaren Teilflächen auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen ist (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Eine selbstständig nutzbare Teilfläche ist der Teil eines Grundstücks, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlagen nicht benötigt wird und selbstständig genutzt oder verwertet werden kann.

(3) Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Absatz 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende des Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.

§ 18 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 19).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen (Mieten). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergibt sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

§ 19 Bewirtschaftungskosten

(1) Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung marktüblich entstehenden jährlichen Aufwendungen zu berücksichtigen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind.

(2) Nach Absatz 1 berücksichtigungsfähige Bewirtschaftungskosten sind

1. die Verwaltungskosten; sie umfassen die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, den Wert der vom Eigentümer persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit sowie die Kosten der Geschäftsführung;

2. die Instandhaltungskosten; sie umfassen die Kosten, die infolge von Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlage während ihrer Restnutzungsdauer aufgewendet werden müssen;

3. das Mietausfallwagnis; es umfasst das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist; es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung;

4. die Betriebskosten.

Soweit sich die Bewirtschaftungskosten nicht ermitteln lassen, ist von Erfahrungswerten auszugehen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Liegenschaftszinssatz

Die Liegenschaftszinssätze (Kapitalisierungszinssätze, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des Baugesetzbuchs) sind die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten.

Der Ansatz des 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.

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarkbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach wird der Liegenschaftszins für das zu bewertende Objekt mit 5,0 % bewertet.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Unter diesem Punkt versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder Abweichungen von der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, z.B. Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können, weil sie jeweils in individueller Höhe des Kaufpreises beeinflussen, grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (ortsübliche Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden. Die diesbezüglichen Werteeinflüsse sind deshalb entweder durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze, z.B. im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhöhen Räumen oder getrennt im Anschluss an die Berechnung des vorläufigen Verfahrensergebnisses, d.h. vorläufigen Ertragswert, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

Nachhaltig erzielbare Miete

Zu unterscheiden sind:

- Marktmiete - Mieten, die in der Gegenwart am Markt nach Angebot und Nachfrage erzielt werden. Es wurde der veröffentliche Mietpreisrechner der Stadt Bad Kreuznach aus dem Jahr 2023 verwendet und von 7,01 € im Jahr 2023 auf 8,05 im Jahr 2026 angepasst.
- Ortsübliche Vergleichsmiete – bis 4 Jahre zurück von nicht preisgebundenen Wohnungen
- Nachhaltig erzielbare Miete - auf die Zukunft orientierter Reinertrag

SACHWERTVERFAHREN

Das Sachwertmodell der ImmoWertermittlungsverordnung

In den §§ 21-23 ImmoWertV ist das Sachwertverfahren gesetzlich geregelt.

§ 21 Ermittlung des Sachwerts

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 16) ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 14 Absatz 2 Nummer 1) zu berücksichtigen.

(2) Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 22) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 23) zu ermitteln.

(3) Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt. Die §§ 22 und 23 sind entsprechend anzuwenden.

§ 22 Herstellungskosten

(1) Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit (Normalherstellungskosten) mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen,

(2) Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Mit diesen Kosten nicht erfasste einzelne Bauteile, Einrichtungen oder sonstige Vorrichtungen sind durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Zu den Normalherstellungskosten gehören auch die üblicherweise entstehenden Baunebenkosten, insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Ausnahmsweise können die Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den gewöhnlichen Herstellungskosten einzelner Bauleistungen (Einzelkosten) ermittelt werden.

(3) Normalherstellungskosten sind in der Regel mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag anzupassen.

§ 23 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung ist unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer (§ 6 Absatz 6 Satz 1) zur Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen zu ermitteln. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zugrunde zu legen. Gesamtnutzungsdauer ist die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der baulichen Anlagen.

Besondere Bauteile, Normgebäude

Ermittelt man den Gebäuderauminhalt, so werden manche auch den Gebäudewert wesentlich beeinflussende Gebäudeteile nicht erfasst. In dieser Wertermittlung wird das Gebäude ohne diese Bauteile „Normgebäude“ genannt. Diese nicht erfassten Gebäudeteile beinhalten Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, des Öfteren auch Balkone.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist aus diesem Grund zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschläge als Zeitwerte besonders zu berücksichtigen –daher der Name besondere Bauteile-.

Besondere Einrichtungen

Die Normalherstellungskosten (NHK) berücksichtigen nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert oder Zeitwert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen sind innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und idR fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und somit bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind, z.B. Sauna im Einfamilienwohnhaus. Falls sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts- und Gewerbegebäuden befinden, redet man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit dem Bezugszeitpunkt der Normalherstellungskosten im Jahre 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag wird – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht vom Statistischen Bundesamt – von einem prozentualen Indexaufschlag von z.Z. **15,0 %** ausgegangen, was zu einem Faktor von **1,84** führt.

§ 22 (2) ImmoWertV – Baunebenkosten

Baunebenkosten gehören zu den Herstellungskosten, welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung, Genehmigungen definiert sind.

Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Die Baunebenkosten sind in den Kostenkennwerten der Normalherstellungskosten (NHK 2010) enthalten.

§ 6 (6) ImmoWertV – Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. Modernisierungen sind beispielsweise Maßnahmen, die eine wesentliche Verbesserung der Wohn- oder sonstigen Nutzungsverhältnisse oder wesentliche Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken.

Gesamtnutzungsdauer

Auch hier ist die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint –nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Nach der allgemeinen Meinung wird die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis **80** Jahre begrenzt.

Die Gesamtnutzungsdauer bei gewerblich genutzten Gebäuden bzw. Gebäudeteilen ist wesentlich geringer, da zur Erzielung effektiver Erträge öfters Umbauten und Modernisierungen erforderlich sind. Auch hier ist man der Meinung, dass sich die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer auf 40 bis **70** Jahre begrenzt.

Außenanlagen

Sind die mit dem Grundstück festverbundenen Anlagen außerhalb der Gebäude. Hierzu zählen insbesondere die Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaußenwand und Grundstücksgrenze, Wegebefestigungen, die Treppenanlage und Südosten und die Müllsammelanlage.

Besondere wertbeeinflussende Umstände

Besondere wertbeeinflussende Umstände sind alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wie z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder der ortsüblichen Miete).

Grundstücksspezifische Eigenschaften, wie Auswirkungen eines Bauschadens oder einer Mietbindung, können grundsätzlich nicht bereits bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (NHK, Marktanpassungsfaktor; ortsübliche (Miete, Liegenschaftszinssatz) berücksichtigt werden, weil sie den Kaufpreis jeweils in individueller Höhe beeinflussen. Werteeinflüsse diesbezüglich sind deshalb entweder Durch Modifizierung der entsprechenden Wertansätze –im Ertragswertverfahren durch eine geringere Miete bei überhohen Räumen- oder getrennt im Anschluss an die Berechnung der vorläufigen Verfahrensergebnisse, z.B. des vorläufigen Sachwertes, durch geeignete Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen (z.B. Abschläge wegen Bauschäden).

§ 14(ImmoWertV) Marktanpassungsfaktoren

(1) Mit Marktanpassungsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sollen die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst werden, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

(2) Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere

1. Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs),

Das Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das Herstellungskostenoptimierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“, (Substanzwert des Grundstückes) muss mit Hilfe realisierter Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke an den Markt angepasst werden.

Hierzu werden aus empirisch ermittelten Kaufpreisen ein Marktanpassungsfaktor abgeleitet.

Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Gegliedert wird er nach Objektarten, da er für Einfamilienwohnhaus-Grundstücke anders ist als für Geschäftsgrundstücke, Regionen –wirtschaftsstarken mit hohem Bodenwertniveau oder wirtschaftsschwachen- durch Gegenbewertungen von verkauften Grundstücken abgeleitet.

Der örtliche Grundstücksmarkt empfiehlt die Sachwert-Marktanpassung nach dem Grundstücksmarktbericht bzw. nach Sprengnetter(Tab. 14).

Zurückgegriffen wird hier auch auf eigenes Datenmaterial, bundesweite Erfahrungswerte, den [Landesgrundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz](#) und die Marktkennntnis des Sachverständigen.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. mit gleichem Bodenwertniveau, [rund 15% oberhalb](#) des ermittelten vorläufigen Sachwertes, d.h. des Herstellungskostenorientiert berechneten Sachwertes.

Bodenwertermittlung

Die Bodenwertermittlung wird auf der Grundlage von Bodenrichtwerten durchgeführt.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen abgeleiteter durchschnittlicher Lagewert für baureife Grundstücke mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen. Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, des Erschließungszustandes, der Lage, der Größe und des Grundstückszuschnittes bewirken Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwertkarte [von Bad Kreuznach](#) zeigt zum [01.01.2024](#) in der Richtwertzone [0183](#) einen Bodenrichtwert von [360,00 €/m²](#).

Merkmale der Bodenrichtwertgrundstücks Zone [0183](#):

[Baufläche, Mischgebiet, geschlossene Bauweise, dreigeschossige Bebauung, 400 m² Grundstücksgröße.](#)

Das zu bewertende Grundstück liegt mit 747 m² über der Fläche der Bodenrichtwertzone, die auf 400 m² abhebt. Eine Anpassung wird erforderlich und ist mit [5 %](#) berücksichtigt.

Verfahrenswahl mit Begründung - Ertragswert

Für den Teilmarkt des Wohneigentums liegen dem Gutachterausschuss keine geeigneten aktuellen Kauffälle aus Weiterverkäufen als Grundlage des Vergleichswertverfahrens vor.

Da sich seither der Markt sehr verändert hat und die Nachfrage zum Erwerb einer Eigentumswohnung zur Eigennutzung, gerade auch durch die geringe Größe von nur 29,19m² bedingt, eingebrochen ist, kommt auch auf Grund steigender Mieten und hoher Nachfrage in diesem Bereich der Verkehrswert in Form des Ertragswertes als das verkehrswertbildende Verfahren zum Einsatz.

Zusätzlich wurde eine Sachwertermittlung durchgeführt, das Ergebnis, das nur etwa den halben Wert liefert, bestätigt aber die Annahme, da diese Wohnung im Rahmen einer Vermietung einen Ertrag und damit einen Wert erzeugt. Der klassische Sachwert ist auch immer noch stärker von der RND (Restnutzungsdauer), die in diesem Fall auf Grund des Alters des Objektes statistisch nicht mehr sehr hoch ist geprägt.

*Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist hier wie folgt begründet:*

Die Wahl des Bewertungsverfahrens ist nicht unproblematisch. Im Gegensatz zum Ertragswert, bei dem Renditeaspekte im Vordergrund stehen, orientiert sich der Sachwert an den Kosten einer Immobilie und deren Herstellungswert.

Der Sachwert trifft keinerlei Aussage über die Rentierlichkeit; er ist vielmehr eine Antwort der fiktiven Reproduktion:

"Was würde das Objekt kosten, wenn es, im derzeitigen Zustand, heute erstellt werden würde"

Angesichts der gegenwärtigen und auch der zukünftigen Nutzung steht einzig und allein die Ertragswertdenkweise im Vordergrund. Dies liegt auch daran, dass im Augenblick ein Mietzins auf Grund der Nachfrage dauerhaft erzielt werden kann.

Lässt sich ein Marktteilnehmer von seiner Ratio (seiner Vernunft) leiten, so schaltet er seine Emotion (sein Gefühl) bewusst so gut es geht aus. Er handelt nach dem sogenannten Rationalprinzip, auch Vernunftsprinzip oder Wirtschaftlichkeitsprinzip genannt. Wirtschaftlich handeln bedeutet aber, mit gegebenen Mitteln ein maximales Ergebnis zu erzielen (Maximal- oder Ergiebigkeitsprinzip) bzw. ein vorgegebenes Ergebnis mit minimalen Mitteln (Minimal- oder Sparsamkeitsprinzip). Ein rational handelnder Mensch denkt demnach in Ertragskategorien und er wird seine Wertfindung einzig und allein auf ein Rechenexempel begründen, welches das (zukünftige) Ergebnis seines Handelns repräsentiert. Er stellt den Barwert der durch sein Handeln begründeten zukünftigen Überschüsse dem wegen des Handelns zu zahlenden Preis gegenüber. Er ist also überzeugender Anwender des Ertragswertverfahrens.

Lässt sich hingegen ein Marktteilnehmer von seiner Emotion leiten, so schaltet er seine Ratio bewusst so gut es geht aus. Er handelt nicht nach dem Wirtschaftlichkeitsprinzip und demnach scheidet das Ertragswertverfahren für seine Wertfindung aus. Hilfsweise kann er sich an Kosten des Objekts, deren Begründung in der Vergangenheit liegt, oder an Preisen, die für ähnliche Objekte in der nahen Gegenwart gezahlt wurden, orientieren. Für ihn käme also (bei Nichtvorhandensein brauchbarer Analogien) eine Wertfindung auf Basis des Sachwertverfahrens durchaus in Frage. Da emotionales Handeln in bestimmten Fällen grundlegender Wesenszug eines jeden Menschen ist, *muss* es Hilfsverfahren zur irrationalen Wertfindung geben. Das Sachwertverfahren ist ein derartiges Verfahren. Der Sachwert repräsentiert auch als vermeintliches Korrektiv zur Emotion des Marktteilnehmers einen rein bautechnischen, kostenorientierten und markterhobenen Wert. Dieser Wert ist gleichsam völlig emotionslos.

Es gibt letztendlich nur eine einzige Begründung zur Verfahrenswahl, nämlich über die Motivation, das Objekt zu nutzen: *Ertragsorientiert oder nicht*. Auch Einfamilienhäuser, öffentliche Gebäude, sogar mono-funktionale Industriebauten etc. können ertragsorientiert genutzt (und folglich auch bewertet) werden. Im Zweifelsfall haben sie keinen nachhaltigen Ertrag und demnach ist der Ertragswert Null oder § 16 (3) ImmoWertV kommt Hilfsweise zur Anwendung. Zimmermann / Heller haben es in „

Grundstücksbewertung, Prüfung von Verkehrswertgutachten in der gerichtlichen und außergerichtlichen Praxis“, S.208 auf den Punkt gebracht: „Der Gutachter muss ausdrücklich begründen, warum er im Einzelfall das Ertragswertverfahren *nicht* anwendet.“

So sei hier zunächst einmal beobachtet, was die Rechtsprechung zur Auswahl des „richtigen Verfahrens“ mitteilt.

BGH (Urteil vom 9.7.1953 -III ZR 150/52 -; Urteil vom 13.5.1955 - V ZR 36/54)

...Es ist kein Erfahrungssatz, dass sich der gemeine Wert eines Grundstücks dadurch, dass es bebaut wird, um den Wert der für die Bebauung gemachten angemessenen Baukosten erhöht. Dies ergibt sich schon daraus, dass der gemeine Wert eines bebauten Grundstücks in der Regel und im Wesentlichen durch seine Ertragsfähigkeit bestimmt wird; wenn beispielsweise auf einem baureifen Grundstück statt eines Mietwohnhauses ein Luftschutzbunker errichtet wird, so wird sich, weil der Luftschutzbunker selbst in Friedenzeiten ebenfalls einen im Verhältnis zu den Baukosten geringen Ertrag abwerfen wird, der gemeine Wert des Grundstücks nicht um die aufgewendeten Baukosten erhöhen....

Im Urteil vom 10.03.1956 stellt der BGH klar (IV ZR 99/55):

Der Ertragswert könne bei einem Mietobjekt....niemals außer Betracht bleiben, weil allgemein ein solches Grundstück immer nur nach der möglichen Ertragsfähigkeit nie aber nach den Herstellungskosten des Gebäudes berechnet werde. Bei der Bewertung der verschiedenen Arten von Grundstücken (Mietgrundstücken, Einfamilienhäuser, Fabrik- und Geschäftsgrundstücken) wird vielfach verschieden verfahren, und je nach der Zweckbestimmung der auf dem Grundstück errichteten Gebäude von dem Ertragswert oder dem Sachwert ausgegangen. Bei Mietgrundstücken wie dem ... wird allgemein der Ertragswert zugrunde gelegt und der Sachwert nur als Vergleichswert herangezogen, wenn die Umstände eine Korrektur des Ertragswerts fordern.

Auch im Urteil vom 13.7.1970 (VII ZR 189/68) stellt der BGH fest:

...Der BGH hat mehrfach entschieden, dass für die Bemessung des Verkehrswertes eines bebauten Grundstücks in der Regel und im Wesentlichen dessen Ertragsfähigkeit maßgebend ist...

Auch die neuere Rechtsprechung ist von diesen Prinzipien nicht abgewichen, sondern verfestigt Gegenteilig sogar die Meinung:

(Beispiel OLG Düsseldorf Urteil vom 11.03.1988 - 7 U 4/86 -)

.....Im Vordergrund des Kaufs von Mietwohngrundstücken stehen Renditeüberlegungen, so dass das Ertragswertverfahren, dem das gedankliche Modell zugrunde liegt, dass der Käufer bei seinen Überlegungen davon ausgeht, welcher Ertrag aus dem Objekt nachhaltig zu erzielen ist und ob das aufgewandte Kapital dadurch eine angemessene Verzinsung erfährt, auf die Wertermittlung von Mietgrundstücken gerade zugeschnitten ist.....

So wird zunächst, was die Rechtsprechung anbetrifft, grundsätzlich die Ertragsfähigkeit des Objektes gesehen. Das Sachwertverfahren kommt nur dann zur Anwendung, wenn die Ersatzbeschaffungskosten des Wertermittlungsobjekts nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs preisbestimmend sind.¹ Dies sind in erster Linie Ein- und Zweifamilienhäuser, bei deren Nutzung nicht der erzielbare Ertrag, sondern z.B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht.

Das Sachwertverfahren entstand aus der - im Brandfall sicherlich auch sinnvollen - Überlegung, einmal eingesetzte Kosten in die Herstellung von baulichen Anlagen im Falle der Zerstörung wieder zu erhalten. Aus diesen Überlegungen entstand die Gedankenfolge, aus Normalherstellungskosten - also aus üblichen Kosten der Herstellung - einen Wert abzuleiten, der ausgekehrt werden könne. Eine Gruppe von Sachverständige hat sich Ende des 19 Jhds. dann diesen Überlegungen bedient, um den gemeinen Wert abzuleiten. Mangels anderer Vorgaben konnte sich so das Sachwertverfahren durchsetzen und wurde später aus dem allgemeinen Gebrauch her in die Wertermittlungsvorschriften des BGB aufgenommen. Bezeichnend ist, dass das Sachwertverfahren wohl eine typisch deutsche „Erfindung“

¹ vgl. Kleiber: Die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3.Aufl. Bundesanzeiger Verlag S. 1050 Rnd.1

darstellt, während die ertragsbasierte Wertermittlung in allen Ländern dieser Erde zu finden ist. Mit den derzeitigen Bestrebungen der Wertermittlungslehre, der Rechtsprechung folgend den Ertrag als originäres Mittel für die Herleitung eines Verkehrswertes zu verwenden, kehrt die Wissenschaft wieder zu den Ursprüngen zurück².

Insgesamt müssen hier vorrangig wirtschaftliche Gesichtspunkte beachtet werden. Bei einem solchen Objekt wie hier vorliegend würde ein zukünftiger Erwerber auf eine mögliche Ertragsfähigkeit³ abzielen. Unter diesem Aspekt ist vorwiegend die Ertragsfähigkeit zu berücksichtigen. Es handelt sich um ein unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs „übliches Renditeobjekt“.

Das Objekt kann m.E. sofort und jederzeit am Mietmarkt teilnehmen. Es wäre deshalb unsachgemäß, anhand eines Sachwertes einer Immobilie deren Verkehrswert zu ermitteln. Es ist das Verfahren anzuwenden, welches zum Wertermittlungstichtag sichere Marktdaten zur Herleitung eines Verkehrswertes liefert. Dies kann jedoch in vergleichender Form beim gegebenen Bewertungsobjekt nur durch das Ertragswertverfahren geschehen.

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

² Gablenz: Build+Estate; Wertermittlungen früher und heute; ein geschichtlicher Abriss, 10/2001 S. 1 ff

³ vgl. auch Pohnert, Kreditwirtschaftliche Wertermittlung, 4.Aufl. Gabler Verlag 1992

Bodenwertberechnung

Flurstück: **46/14** **Gebäude- und Freifläche**

Eingangsdaten:

Grundstücksgröße Vorderland: **747,00 m²**
Bodenrichtwert Vorderland (erschließungsbeitragsfrei) **360,00 €/m²**

Grundstücksgröße Hinterland: **0,00 m²**
Bodenwert Hinterland: **0,00 €/m²**

Wertanpassung in +- %

gegenüber dem Bodenrichtwertgrundstück

für Lage	0%
für Größe	0% überdurchschnittlich Groß
für Ausnutzung	0%
für Zuschnitt	0%
für Himmelsrichtung	0%
für Immissionen	-2% verdichtete Wohnblockbebauung + Innenstadt
für Bodenbeschaffenheit	0%
für Entwicklungsstufe	0%
Summe	-2%

Korrektur des Bodenrichtwertes aufgrund der Wertanpassung:

360,00 €/m² x **98%** Bodenwert **352,80 €/m²**

Ermittlung des Bodenwertes gesamt

Vorderland:	747,00 m²	x	352,80 €/m²	263.541,60 €
Hinterland:	0,00 m²	x	0,00 €/m²	0,00 €

Gesamtbodenwert **263.541,60 €**

Berücksichtigung der Erschließungssituation

abzüglich anfallender Erschließungskosten für Vorderland	0,00 €
abzüglich anfallender Erschließungskosten für Hinterland	0,00 €

Somit ergibt sich folgender Bodenwert insgesamt (erschließungsbeitragsfrei)

263.541,60 €

oder auf den m² bezogen bei insgesamt

747,00 m²

352,80 €/m²

Bodenwert für den Miteigentumsanteil:

122

10000

3.215,21 €

Wertminderung wegen Alters - lineare

Flurstück: **46/14** **Gebäude- und Freifläche**

Entstehungsbaujahr: **um 1970**

Eingangsdaten:

Gesamtnutzungsdauer **70** Jahre
 Gebäudebaujahr **ca. 1970**
 Bewertungsjahr **2026**
 Verlängerung wegen Modernisierung gem. Modernisierungsgrad **2** 0 Jahre
 und technischer und wirtschaftlicher Zustand

Berechnung:

Fiktives Gebäudealter **56** Jahre
 Restnutzungsdauer **14** Jahre

Alterwertminderung lineare 80,00 %

Modernisierungsgrad	1	entspricht:	nicht modernisiert
Modernisierungsgrad	2	entspricht:	kleiner Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung
Modernisierungsgrad	3	entspricht:	mittlerer Modernisierungsgrad
Modernisierungsgrad	4	entspricht:	überwiegend modernisiert
Modernisierungsgrad	5	entspricht:	umfassend modernisiert

Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung

Freistehende Ein- Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser; Reihenhäuser

Standardstufe	1	60 Jahre
Standardstufe	2	65 Jahre
Standardstufe	3	70 Jahre
Standardstufe	4	75 Jahre
Standardstufe	5	80 Jahre

Mehrfamilienhäuser	70 Jahre +/- 10
Wohnhäuser und Mischnutzung	70 Jahre +/- 10
Geschäftshäuser	60 Jahre +/- 10
Bürogebäude; Veranstaltungsgebäude	40 Jahre +/- 10
Kindergärten, Schulen	50 Jahre +/- 10
Einzelgaragen	60 Jahre +/- 10

Sachwertberechnung für:				
Flurstück: 46/14		Gebäude- und Freifläche		
Ermittlung des Herstellungswertes				
Bauteil	BGF - Fläche	Kosten nach NHK	2010	Gesamtkosten
Gebäude	2.462,27 m²	755,00 €/m²		1.859.013,85 €
	0,00 m²	0,00 €/m²		- €
	0,00 m²	0,00 €/m²		- €
	Herstellungswert gem. NHK 2010			1.859.013,85 €
Anpassung der NHK 2010 auf 2026 gem.		Baupreisindex I/ 2026	2,100	
Herstellungswert inkl. Baupreisindex				3.903.929,09 €
Wertminderung wegen Alters				
gem. Wertminderungsberechnung		80,00%		- 3.123.143,27 €
Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)				
Bezeichnung:				
gem. Aufstellung		- €		
		- €		
Gesamt		- €		- €
Wert von besonderen (Betriebs-) Einrichtungen				
Bezeichnung:				
gem. Aufstellung		- €		
		- €		
Gesamt		- €		- €
Wert der Aussenanlagen (wenn nicht im üblichen Umfang im Sachwert enthalten)				
Bezeichnung:				
3% für Qualität vom Herstellungswert		117.117,87 €		
Ver- und Entsorgungsleitungen (im Sachwert enthalten)		- €		
Gesamt		117.117,87 €		117.117,87 €
Bodenwert des bebauten Grundstücks (aus Bodenwertberechnung)				3.379,25 €
Sachwert des bebauten Grundstücks:				901.282,94 €
ohne Berücksichtigung sonstiger und wertbeeinflussenden Umstände)				
Marktanpassungsfaktor (gem. Grundstücksmarktbericht 2017)			1,15	
einschließlich regionaler Anpassung				
marktangepasster Sachwert des bebauten Grundstücks:				1.036.475,38 €
Sachwert für das Miteigentumsanteil		122,00		
der Wohnung Nr.2 im EG		10.000,00		12.645,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
Korrekturfaktoren für das Bewertungsobjekt (+ - %)				
für Größe		0%		
für Grundrißart		0%		
für Ausbauverhältnisse		0%		
für Immissionen		0%		
für Himmelsrichtung		0%		
energetische Eigenschaften		0%		
Summe		0%	0%	- €
Wertminderung wegen Baumängel/ -schäden und wirtschaftliche Wertminderung				
Bezeichnung				
gem. Aufstellung		- €		
		- €		
Gesamt		- €		- €
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:				
Bezeichnung				
gem. Aufstellung		- €		
		- €		
Gesamt		- €		- €
Der Sachwert des bebauten Grundstücks beträgt:				12.645,00 €

Ertragswertberechnung							
Flurstück:	46/14	Gebäude- und Freifläche					
Ermittlung des Rohertrags							
Mieteinheiten / Bezeichnung		Fläche		Miete/Monat		Jahresmiete	
Wohnfläche		29,19	m²	8,05	€/m²	2.819,75 €	
		Stk					
Stellplätze		0,00	stk	50,00	€/stk	- €	
Garagen		0,00	stk	0,00	€/stk	- €	
sonstige Erträge						- €	
Jahresrohertrag					2.819,75 €		
Bewirtschaftungskosten für							
Instandhaltung		€/ Jahr					
Wohnfläche		29,19 m²	x	9,00	€/m²	262,71 €	
		0,00 m²	x	0,00	€/m²	- €	
Garagen		0 Ga	x	75,00	€/Ga	- €	
Verwaltungskosten							
Wohngebäude		1 WE	x	135,00	€/WE	135,00 €	
Wohngebäude		0 WE	x	0,00	€/WE	- €	
Garagen		0 Ga	x	32,00	€/Ga	- €	
Mietausfallwagnis		3% von	2.819,75 €			84,59 €	
somit rund		17,1%	jährliche Bewirtschaftungskosten			482,30 €	
					jährlicher Reinertrag		2.337,45 €
Bodenwertverzinsung							
Bodenwert gem. Berechnung		3.379,25 €		erschließungsbeitragsfrei			
Liegenschaftszins (gem. Marktbericht)		5,00%					
abzüglich Bodenertragsanteil					168,96 €		
jährlicher Reinertrag des Gebäudes					2.168,49 €		
Ertragswert der baulichen Anlage							
Liegenschaftszins		5,00%					
Restnutzungsdauer		14 Jahre					
Vervielfältiger:		9,899		x	2.168,49 €	21.465,093 €	
zuzügliche Bodenwert		(aus Bodenwertberechnung)			3.379,25 €		
Berücksichtigung sonstiger Wertbeeinflussender Umstände:						- €	
Baumängel und - Schäden (s. Sachwert)						- €	
Der Ertragswert des bebauten Grundstücks beträgt:						24.844,34 €	

Ableitung des Verkehrswerts

Wertansätze

Die zusammengestellten Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.

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

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichskauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu:⁴

Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des *ausgewogenen Mittels* der zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheitsgemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

⁴ Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Dies beginnt beispielsweise schon bei der Herleitung des Bodenwertes: So wurden hier örtliche Vergleichswerte herangezogen (Bodenrichtwertkarte) und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird ausdrücklich vom Gesetzgeber verordnet. Es wurde dann bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Immobilienwertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt.

Ergebnisse

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass davon ausgegangen werden kann, dass ein Erwerber mehrheitlich aus **Ertragsgesichtspunkten** das zu bewertende Objekt betrachten wird, orientiere ich mich am ermittelten **Ertragswert**. Diese Vorgehensweise wird auch vom Gesetzgeber empfohlen. Unter Berücksichtigung aller wert- und marktbeeinflussender Umstände, die hier bekannt sein konnten, der Nutzungsart der Immobilie und deren Nutzungsmöglichkeiten, orientiert sich der Unterzeichner an den ermittelten Werten und hält, auch um keine Exaktheit vorzutäuschen, gerundet folgende Werte für die Bewertung zum **Stichtag, dem 30. Januar 2026** für korrekt und angemessen:

Der Ertragswert des zu bewertenden Miteigentumsanteil von 122/10.000 der Wohnung 207 im 2.OG wurde mit rd. 24.844,34 € ermittelt.
Es ist kein Stellplatz enthalten (siehe Ertragswert).

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** liegt bei rd. **12.645.00 €**.

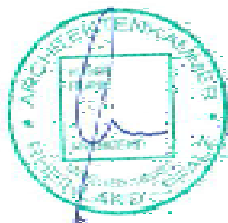
Verkehrswert Flurstücknummer Flurstück 68/14
des zu bewertenden Miteigentumsanteil von 122/10.000 der Wohnung 207, im 2. OG
im 2. Obergeschoss des Hauses Mannheimerstraße 65,
nebst Kellerraum 207 und Balkon

24.800,00 €
(in Worten: vierundzwanzigtausendachthundert Euro)

Schlussklärung

Der Sachverständige erklärt, dass er dieses Gutachten in seiner Verantwortung nach bestem Wissen und Gewissen, frei von jeder Bindung und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, erstellt hat. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Volxheim, Samstag, den 06. April 2026



Der Sachverständige
Frank Huber

Überschlägliche Berechnung der Bruttogrundrißfläche(BGF)

Gebäude: Wohnblock Flur 68; Parzelle 46/14 in Bad Kreuznach

Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt

I Hauptgebäude	(Länge)	x	(Breite)	=	(Gesamt)
Richard-Wagner-Straße 33, 2. OG					
UG	51,435	x	$(9,10+7,90)/2$	=	437,20 m ²
	10,50	x	$(8,40+7,90)/2$	=	85,575 m ²
	9,35	x	$(7,20+4,96)/2$	=	56,848 m ²
1. OG	51,435	x	$(9,10+7,90)/2$	=	437,20 m ²
	10,50	x	$(8,40+7,90)/2$	=	85,575 m ²
	9,35	x	$(7,20+4,96)/2$	=	56,848 m ²
2. OG	51,435	x	$(9,10+7,90)/2$	=	437,20 m ²
	10,50	x	$(8,40+7,90)/2$	=	85,575 m ²
	9,35	x	$(7,20+4,96)/2$	=	56,848 m ²
3. OG	51,435	x	$(9,10+7,90)/2$	=	437,20 m ²
	10,50	x	$(8,40+7,90)/2$	=	85,575 m ²
	9,35	x	$(7,20+4,96)/2$	=	56,848 m ²
DG	5,50	x	4,96	=	27,28 m ²
	12,20	x	9,55	=	116,51 m ²
Summe Hauptgebäude					2.462,27 m ²

Summe Bruttogrundrißfläche Haupt- und Nebengebäude **2.462,27 m²**

Berechnung der Geschossflächenzahl (GFZ)

Aufgestellt:
Volxheim den 06.04.2026

Überschlägliche Wohn- und Nutzflächenermittlung							
Gebäude: Wohnblock Flur 68; Parzelle 46/14 in Bad Kreuznach							
Die Berechnung wird angelehnt an DIN 277 ermittelt							
gem. Pläne							
I. Wohnfläche							
2. Obergeschoss WHG 205	(Länge)		(Breite)		(Faktor)		(Gesamt)
Küche/Diele	2,65	x	1,75	x	0,97	=	4,50 m²
DU	1,635	x	1,75	x	0,97	=	2,78 m²
Wohnen/Essen	4,385	x	4,795	x	0,97	=	20,40 m²
Balkon	2,090	x	0,75	x	0,97	=	1,52 m²
Summe Wohnfläche							29,19 m²
II. Nutzfläche							
	(Länge)		(Breite)		(Faktor)		(Gesamt)
Keller	1,35	x	1,40	x	0,97	=	1,83 m²
Summe Nutzfläche							1,83 m²
Summe Wohn- und Nutzfläche							31,02 m²
Aufgestellt							
Volxheim den 06.04.2026							

Mietspiegelrechner 2023						
Gewichtete Durchschnittsmiete:		7,08 €/m²	Anpassungs-		anteilige	
<i>Merkmale (Gewichtung)</i>	<i>Weitere Hinweise</i>	<i>Werte</i>	<i>faktor</i>	<i>Miete/m²</i>	<i>Gewichtung</i>	<i>Miete/m²</i>
1. Bauperiode (20%)		1970-1985	0,943	6,68 €	0,20	1,34 €
2. Wohnungsgröße (20%)		bis 40 m²	1,086	7,69 €	0,20	1,54 €
3. Ausstattung (40%)	Standardstufen.pdf	standard	0,940	6,66 €	0,40	2,66 €
4. Anzahl der Wohnungen im Objekt (5%)		>19	1,144	8,10 €	0,05	0,40 €
5. Lage der Wohnung im Objekt (5%)		2.OG	1,099	7,78 €	0,05	0,39 €
6. Lage des Objekts (10%)	Wohnlagenkarte.pdf	Stadtzentrum	0,966	6,84 €	0,10	0,68 €
Vergleichsmiete pro m²						7,01 €
Begründungsaufwand bei Abweichung von der Vergleichsmiete.pdf						- 20 % unterer Wert 5,61 €
						gewichtete Vergleichsmiete 7,01 €
						+ 20 % oberer Wert 8,42 €
Evtl. Zuschläge zur monatlichen Kaltmiete						
	- 20 % unterer Wert	Zuschlag	+ 20 % oberer Wert			
Stellplatz	32 €	40 €	48 €			
Garage	48 €	60 €	72 €			
Tiefgarage	56 €	70 €	84 €			
Einbauküche < 10 Jahre	40 €	50 €	60 €			
Einbauküche > 10 Jahre	20 €	25 €	30 €			
Index von 2023 auf 2026 = 14% = 7,06,- €/m² x 1,20 = 8,05 €/m²						

Ermittlung eines (gewogenen) Kostenkennwerts und Standards						
	46/14	Gebäude- und Freifläche				
Standard-Merkmale	3	4	5	Wägungs-anteil	Zwischen-ergebnisse für gewogenen Kostenkennwert	Zwischen-ergebnisse für gewogenen Standard
Außenwände	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B.: Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung, nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein- / zweischaliges Mauerwerk; z.B.: aus Leichtziegel, Kalksandstein Gasbetonsteinen Edelputz Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer) Wärmedämmung ca. nach 2005	23%		
Wichtung	1				174	0,69
Dach	einfach Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faser-Zementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel Folienabdichtung Rinne und Fallrohre aus Zink Dachdämmung ca. nach 1995)	glasierte Tondachziegel Flachdachausbildung tlw. Als Dachterrasse Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach, besondere Dachformen z.B. Mansarden-, Walmdach Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	15%		
Wichtung	1				113	0,45
Fenster und Außentüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995) Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995) Rollläden manuell; Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung; Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.) höhenwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil besonderer Einbruchschutz	11%		
Wichtung	1				83	0,33
Innenwände und Türen	massiver tragende Innenwände, nicht-tragende Wände in Leichtbauweise, z.B. Holzständerwände mit Gipskarton, Gipsdielen, leichte Türen, Stahlgargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung, bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen, schwere Türen, Holzgargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele) Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	11%		
Wichtung	1				83	0,33
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecke mit Füllung Kappendecken Stahl- oder Hartholztreppe einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecke, mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich) geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl Harlentrepp, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneel, Kasetten) gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlagen in besserer Art und Ausführung	11%		
Wichtung	1				83	0,33
Fußböden	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, und PVC - Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat-, und PVC - Böden besserer Art und Ausführung	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden, auf gedämmter Unterkonstruktion	5%		
Wichtung	1				38	0,15
Sanitär-einrichtungen	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne, einfache Wand- und Bodenfliesen teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste WC Wand und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit tlw. 2 Waschbecken, tlw. Bidet / Urinal; Gäste WC; bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	9%		
Wichtung	1				68	0,27
Heizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmufheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren, für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	9%		
Wichtung	1				68	0,27
Sonstige technische Ausstattung	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteiler und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN und TV-Anschlüsse	6%		
Wichtung	1				45	0,18
Kostenkennwerte	755 €/m²	900 €/m²	1090 €/m²	100%		
Gebäudeart: 4.3					755 €/m²	3,0 gewogener Standard

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

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS UND
KATASTERAMT
RHEINLAND-PFALZ

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

Auszug aus den Bodenrichtwerten

Bodenrichtwertkarte

Stichtag der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2024



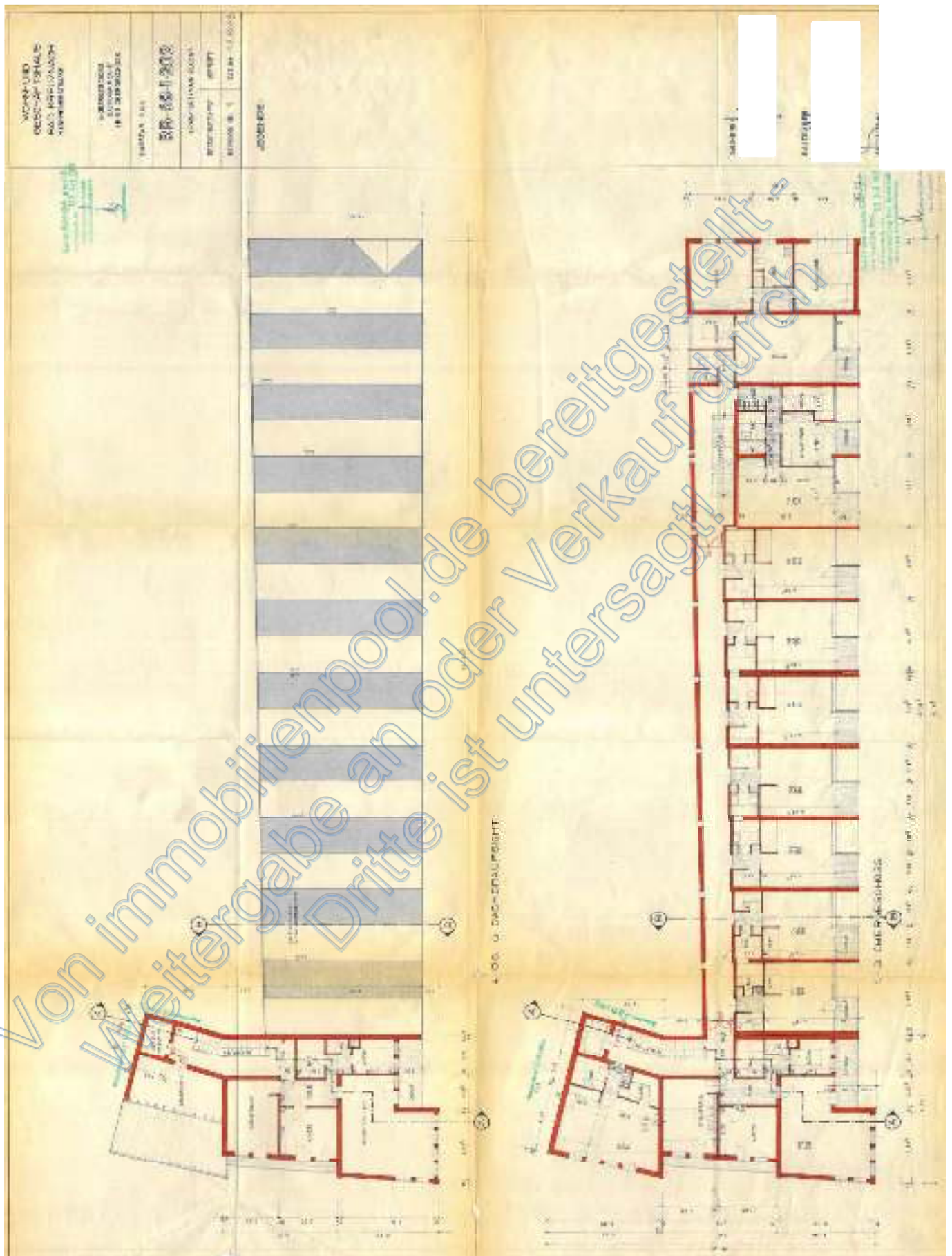
Rheinland-Pfalz

VERMESSUNGS- UND
KATASTERAMT
RHEIN-ESSEN-NAHE

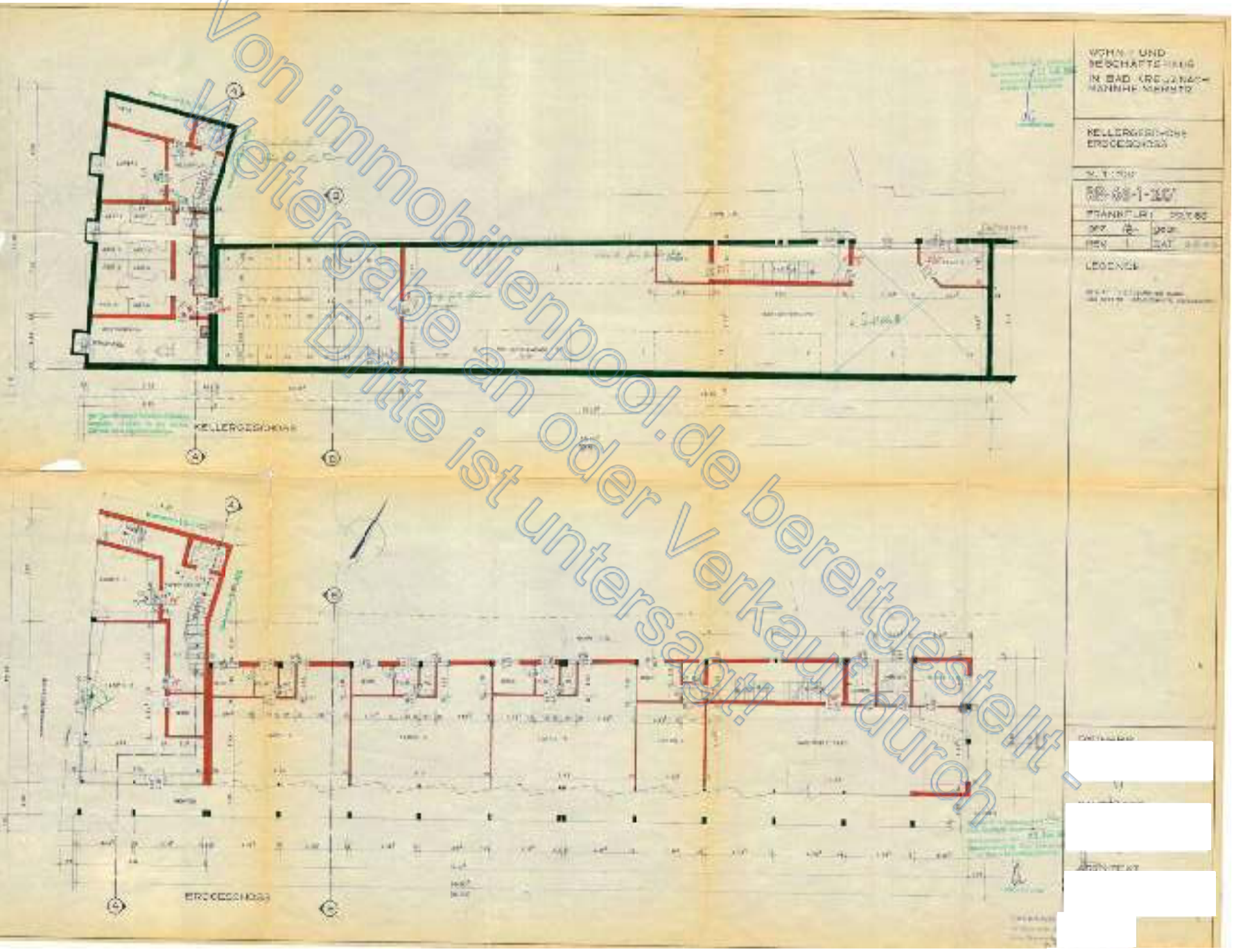
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

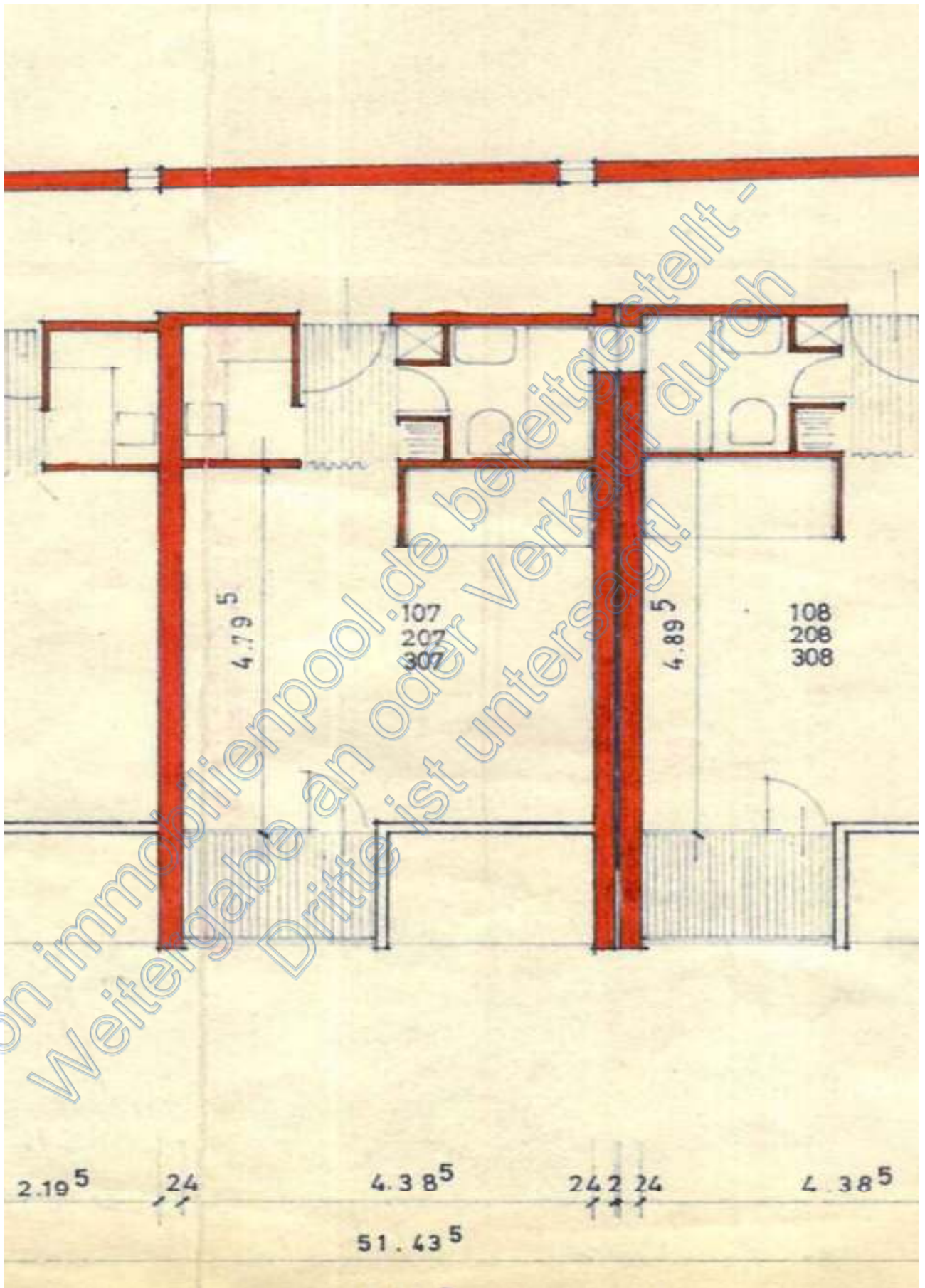
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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



Grundriss 2. Obergeschoss





Grundriss WHG 207 2. Obergeschoss



Ansicht Mannheimerstraße miz Eingangstür



Ansicht von Süden



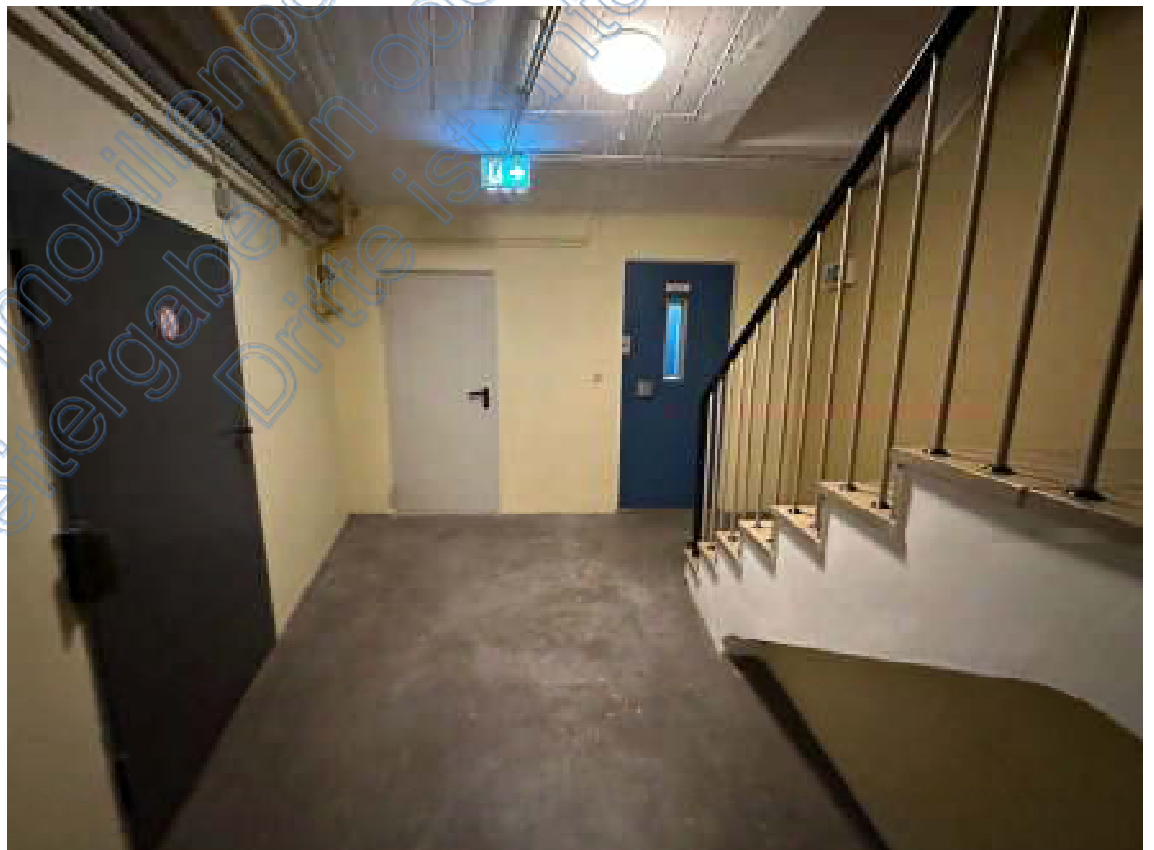
Nordost Ansicht mit Müllsammelplatz



Rückansicht von Norden



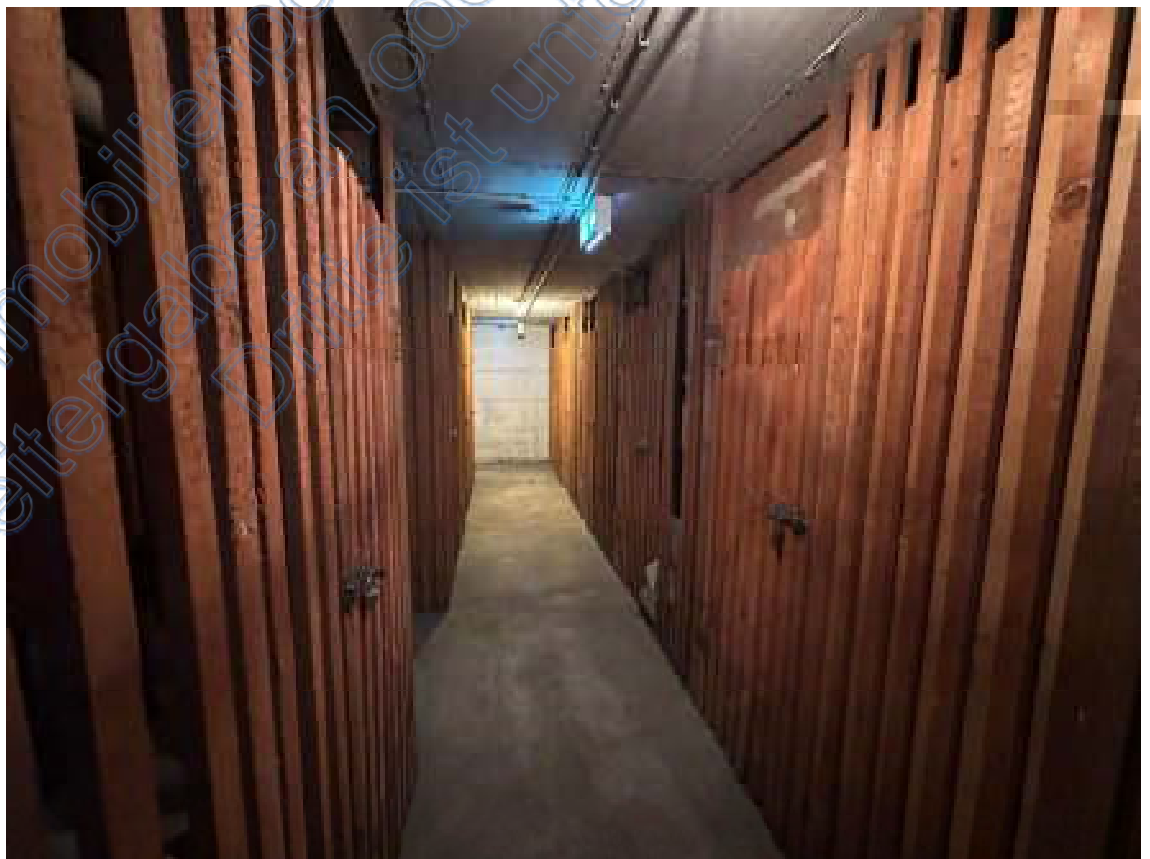
Treppenhaus mit Eingangstür

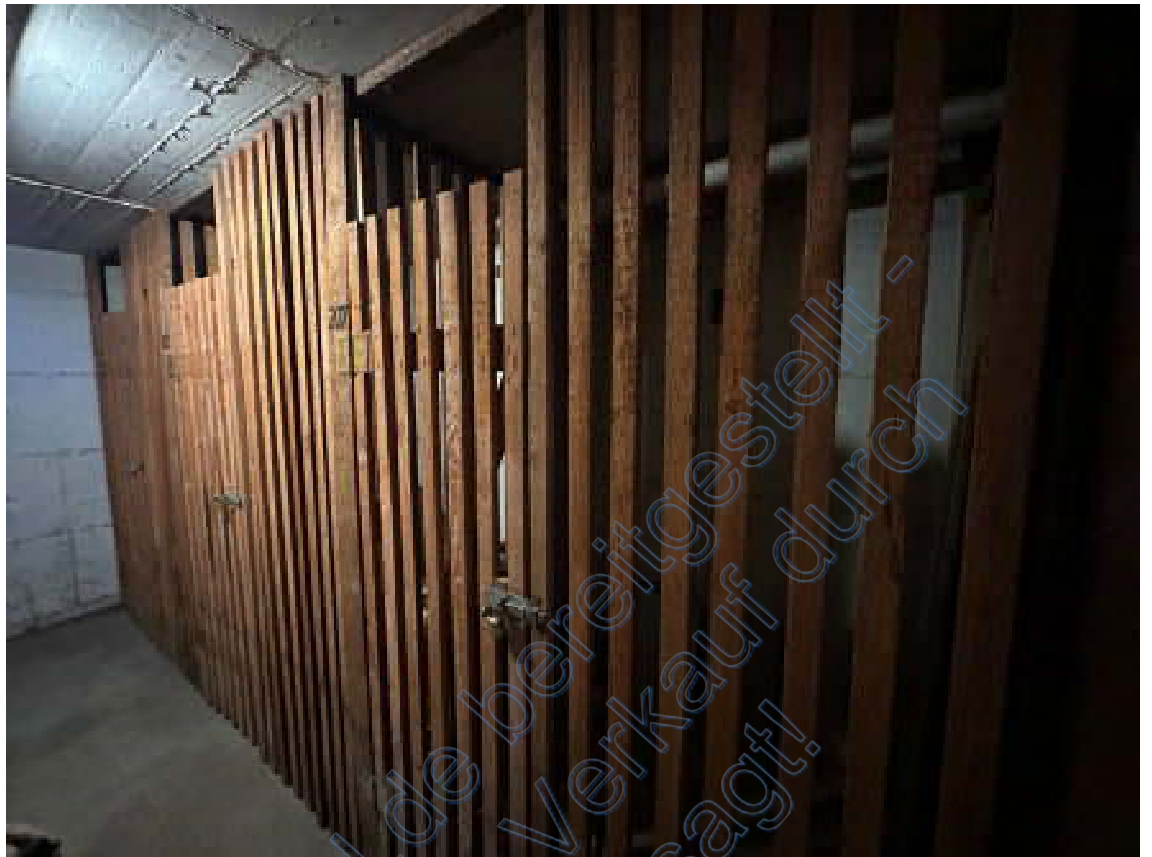


Treppe KG – EG mit Aufzug



Flur KG





Keller 207 KG



Flur 2. OG



Wohnungeingangstür WHG 207 2. OG



Flur WHG 207 2. OG

Küche WHG 207 2. OG



DU WHG 207 2. OG

Wohnen WHG 207 2. OG



Essen WHG 207 2. OG