

Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)
Bahnhofstraße 33
67227 Frankenthal

Datum: 20.04.2026
Az.: 261106

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

Az.: 5K 17/25

zum Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag 05.12.2025

des **90 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum
für das mit einem **Mehrparteienwohnhaus (Laubengangtyp in quadratischer Atriumform)** bebaute
Grundstück in **67227 Frankenthal, Schraderstraße 31**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss**, im Aufteilungsplan
bezeichnet mit **Nr. 127.**

Sondernutzungsrecht an dem **KFZ- Stellplatz Nr. S87**

Gemarkung	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Frankenthal	Frankenthal	14577	1	2095/42	8.712 m ²



Verkehrswert:

90.700, - EURO

in Worten: neunzigtausendsiebenhundert EURO

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

Enkenbach, den 20.04.2026

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	10
3.4 Zusammenfassende Beurteilungen	11
4. BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS	12
4.1 2- Zimmer Wohnung Nr. 127	13
4.2 Nebengebäude	13
4.3 Zusammenfassende Beurteilungen	13
5. Ermittlung des Verkehrswerts	14
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren	14
5.2 Bodenwert	15
5.2.1 Bodenwertermittlung	15
5.2.2 Bodenwertanteil	16
5.3 Ertragswert	17
5.3.1 Ertragswertermittlung	19
5.4 Vergleichswert	21
5.4.1 Vergleichswertermittlung	23
5.5 Verkehrswert	24
6. LITERATURVERZEICHNIS	26
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	27
2. Ausschnitt aus dem Orts Plan	28
Ausschnitt aus der Katasterkarte	29
4. Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	30
5. Bauzeichnungen	31
6. Fotos	34

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber

Amtsgericht Frankenthal (Pfalz)**Aktenzeichen: 5 K 17/25**

Beschluss vom: 21.10.2025

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	90/10.000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück	Schraderstraße 31
		bebaut mit Mehrparteienwohnhaus, 5-6 geschossig Separater Parkplatzfläche, ca. 65 KFZ- Stellplätze	
		Wohnungsgrundbuch / Gemarkung	Frankenthal / Frankenthal
		Blatt	14577
	Lfd. Nr. 1	Flurstück / Größe	2095/42 / 8.712 m²
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 127; Sondernutzungsrecht an dem KFZ- Stellplatz Nr. S87	
Rechtliche Gegebenheiten		- keine wertbeeinflussende Grundbucheintragung in Abt. II - keine Eintragung im Baulastenverzeichnis - keine Eintragung im Altlastenverzeichnis	(s. Pkt. 2.4) (s. Pkt. 2.4) (s. Pkt. 2.4)
Zubehör		- im Sinne des §§ 97 u. 98 BGB ist nicht vorhanden	

Gebäudeart**Mehrparteienwohnhaus**5-6 geschossigen ¹, Flachdach, voll unterkellert, freistehend als**Laubengangtyp in quadratischer Atriumform mit Innenhof**1 Haupteingang mit Aufzug mit insgesamt **96 Wohneinheiten**

1 rückwärtiger Zugang vorhanden zum Innenhof

Erschließung der Wohneinheiten über Laubengänge zum Innenhof hin

Gebäudeart Sondereigentum**2- Zimmer Wohnung Nr. 127 im 1. OG**besonderes Merkmal: Balkon

Erschlossen über Treppenpodest innenliegendes Nebentreppenhaus mit Zugang zum Laubengang

- Ausrichtung der Wohnung nach ca. Nordwest-Nordost

-: Balkon

- 2- Zimmer, Bad/WC, Abstellr.-Fläche, Balkon (Pkt. 4.1)**- 1 Kellerraum im KG** (Pkt. 4.2)**- 1 Stellplatz Nr. S87** (Pkt. 4.2)- folgende Gemeinschaftsanlagen sind vorhanden

Fahrradraum, Waschküche und Trockenraum im KG gelegen

Lt. Aussage des Mieters;

*ein Zugang war zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht möglich***Wohnfläche** **ca. 61 m²** nach eigenem Aufmass**Nutzfläche** **ca. 3 m²** Kellerraum**Baujahr** **nicht bekannt; ca. 1968** lt. Energieausweis

¹ leicht hängig; dies begründet das rückseitige überirdische Kellergeschoß als Gartengeschoss, so dass in diesem Bereich 6 Geschosse vorhanden sind.

Tatsächliche Miete

Die Wohnung ist vermietet. Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden.

Folgende Angaben lt. Aussage Teilnehmer am Ortstermin

Mietbeginn: ca. vor 2-3 Jahren

Kaltmiete: 480,- € / Monat (ohne Stellplatz) ¹

ob der Stellplatz S87 vermietet ist, konnte durch Teilnehmer am Ortstermin nicht abschließend geklärt werden.

Hausgeld (lt. Wirtschaftsplan 2026): 381,- € / Monat

Energieausweis

Ein Energieausweis für Wohngebäude gemäß den §§ 79 ff.

Gebäudeenergiegesetz (GEG) 08.08.2020 auf der Grundlage des Verbrauchs vom 29.10.2021 liegt vor.

Der Energieverbrauch für Warmwasser ist dabei enthalten:

- Endenergieverbrauch: **185 KWh / (m² a)**

- Primärenergieverbrauch: **203 KWh / (m² a)**

für den Zeitraum 01.01.2018 – 31.12.2020 im Durchschnitt für das Mehrparteienwohnhaus Schraderstraße 31.

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt werden.

Diese Werte entsprechen MFH welche energetisch nicht wesentlich modernisiert sind.

Hausverwaltung

Firma Kinscherff Hausverwaltungs GmbH

Hofstückstr. 26, 67105 Schifferstadt

Zwangsverwaltung

wurde keine angeordnet.

¹ Lt. Aussage der Mieterin

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin	05.12.2025 - Sohn der Mieterin mit Partnerin - die Sachverständige
Unterlagen	- Wohnungsgrundbuchauszug vom 16.09.2025 - Teilungserklärung vom 19.01.1998 - amtl. Lageplan vom 04.12.2025 - Planunterlagen vorhanden außer Kellerraum - Bodenrichtwert vom 01.01.2024 und 01.01.2026 - telefonische Auskünfte über planungsrechtlichen Zustand - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster - Energieausweis in Kopie - schriftliche Aussage der Hausverwaltung über getätigte Sanierungsmaßnahmen der letzten 15 Jahren:
Anmerkung	Seitens der Hausverwaltung: „hierüber besteht keine Auflistung. Da wir selbst erst seit 2022 amtierender Verwalter sind. Können wir über die 2022/2023 veranlasste Heizungserneuerung informieren
Wertermittlungsgrundlagen	- 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

Ort und Einwohnerzahl	Frankenthal, ca. 48.140 EW, liegt in der nördlichen Vorderpfalz und westlich des rd. 3 Km entfernten Rheins.
Verkehrslage, Entfernungen	<u>im süd- östlichen Randbereich des Stadtzentrums gelegen</u> zum Bus ca. 200 m zum Bahnhof ca. 800 m, HBF Frankenthal zu den Geschäften ca. 4 Min. Fußweg zur Stadtmitte ca. 15 Min. Fußweg <u>Nächstgelegene größere Orte:</u> ca. 11 Km nach Ludwigshafen ca. 14 Km nach Mannheim ca. 18 Km nach Worms ca. 53 Km nach Kaiserslautern
Wohnlage	einfache bis mittlere Wohnlage
Art u. Maß der Bebauung u. Nutzung in der Umgebung	überwiegend wohnbauliche Nutzungen in 4-6-geschossige Zeilenbauweise, gegenüberliegende Straßenseite gewerbliche Nutzungen, überwiegend offene Bauweise
Immissionen	geringfügig durch die nahe liegende Bahnlinie
Topographische Grundstückslage	leicht hängig; dies begründet das rückseitig gelegene Gartengeschoss

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront / mittlere Tiefe	ca. 120 m / ca. 75 m
Grundstücksgröße / Form	8.712 m² / unregelmäßige Form

2.3 Erschließungszustand

Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen, Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonplatten; Parkbuchten vorhanden
Höhenlage zur Straße Anschlüsse an Versorgungsleitungen / Abwasserbeseitigung	normal Anschlüsse an elektrischen Strom, Wasser u. Gas aus öffentl. Versorgung; Kanal liegt in der Straße, Telefonanschluß
Grenzverhältnisse, nachbarl. Gemeinsamkeiten	keine Grenzbebauung des Gebäudes; 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 gesicherte Belastungen	Ein Wohnungsgrundbuchauszug vom 18.09.2025 liegt vor. Hiernach besteht in Abt. II des Grundbuchs von Frankenthal, Blatt 14577 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis	Es liegen keine Eintragungen vor Anmerkung lt. tel. Auskunft der Stadt Frankenthal
Festsetzungen im Bebauungsplan	Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt ein Bebauungsplan "Zuckerfabrikgelände" vor. Dabei handelt es sich nicht um einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die bauliche Ausnutzung und Zulässigkeit wird jedoch anhand dieses Bebauungsplans und nach § 34 BauGB beurteilt. Planungsrechtliche Festsetzungen zum B-Plan: WA = allgemeines Wohngebiet VI = 6 Vollgeschosse GRZ /GFZ = 0,4 / 1,0, Zeilenbauweise mit Flachdach Anmerkung lt. Aussage des Planungsamts der Stadtverwaltung Frankenthal
Flächennutzungsplan	W (Wohnbau Fläche)
Beitrags- und Abgabesituation	Erschließungsbeiträge für Verkehrsanlagen nach dem BauGB sind bezahlt. Unabhängig davon erhebt die Stadt Frankenthal aufgrund der Satzung über die Erhebung wiederkehrender Beiträge für den Ausbau öffentlicher Verkehrsanlagen jährlich wiederkehrende Ausbaubeiträge. Anmerkung Es wird der Wertermittlung unterstellt, dass diese vollständig über den Verwalter der WEG bezahlt wurden.
Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)	erschließungsbeitragsfreies Bauland
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. Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Altlastenkataster

Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd:

Das angefragte Grundstück ist im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.

Ich weise darauf hin, dass sich im Bereich dieses Flurstückes neben der oben genannten bodenschutzrelevanten Fläche weitere, mir nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen/schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird insoweit keine Haftung übernommen.

Der mitgeteilte Flächenstatus beruht auf dem aktuellen Kenntnisstand. Der Flächenstatus wird fortgeschrieben, sollten weitere, für die bodenschutzrechtliche Einstufung des Grundstückes relevante Erkenntnisse vorgelegt werden. Falls sie über Informationen verfügen, die einen Verdacht auf eine Alt-Ablagerung, 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. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Art des Gebäudes	Mehrparteienwohnhaus, 5- 6- geschossig ¹ (quadratische Atriumform als Laubengangtyp mit Innenhof mit insgesamt - 96 Wohneinheiten - erschlossen über 1 Haupteingang und rückwärtigen Zugang im Gartengeschoss zum Innenhof - Aufzug im Haus ist vorhanden, 2 Treppenhäuser
Baujahr	nicht bekannt; ca. 1968 lt. Energieausweis
Modernisierung (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	- ca. 2023: neue Heizungsanlage sonst keine bekannt s. Pkt. 3.4

3.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart / Fundamente	massiv
Umfassungswände / Innenwände	massiv / nicht tragende Wände vermutlich überwiegend massiv
Geschossdecke	Stahlbeton
Dachform	Flachdach, Eindeckung nicht einsehbar lt. Aussage der Hausverwaltung ältere Bitumeneindeckung
Außenansicht	Verputzt mit Anstrich Balkon- u. Laubengangbrüstung: Betonfertigelemente mit Leichtmetallhandlauf
Hauseingangstüren / rückwärtiger Zugang zum Innenhof	alte zweiflügelige Leichtmetalltüren mit Lichtausschnitt
Kelleraußentür	alte Stahltür lackiert, zweiflügelig
Zugang Haupttreppenhaus	separater Erschließungskern mit Aufzug dem Gebäude vorgestellt, offen zu den Laubengängen
Zugang Nebentreppenhaus	Leichtmetall mit Lichtausschnitt
Hauseingangsbereich	mit Briefkasten- und Klingelanlage Unterputz
Bodenbelag	Fliesenbelag
Wand-/ Deckenbelag	Rauputz mit Anstrich, Verputz mit Anstrich

¹ leicht hängig; dies begründet das rückseitige überirdische Kellergeschoß als Gartengeschoss, so dass in diesem Bereich 6 Geschosse vorhanden sind.

Laubengang Bodenbelag	Estrich, außer Gartengeschoß mit Betonplattenbelag Massivbrüstung mit Metallhandlauf
Treppenhäuser Geschosstreppe Wand- / Deckenbelag	Stahlbetonmassivtreppe mit PVC-Belag, Metallgeländer überwiegend Verputz mit Anstrich / Glattputz mit Anstrich
Aufzug	8 Personen- Aufzug im Bereich des Erschließungskern gelegen; PVC- Bodenbelag; ursprünglich aus der Bauzeit
Nebentreppenhaus Wand-/ Deckenbelag	Zugang vom Laubengang: Leichtmetalltür mit Lichtausschnitt Stahlbetonmassivtreppe mit altem Linoleum-Belag, Metallgeländer mit Anstrich Soweit ersichtlich ursprünglich aus der Bauzeit Verputz mit Anstrich
Kellergeschoss	
Kellereingangstür	Stahltür
Kellertüren	Stahltüren
Fußboden	Estrichboden
Wand- Deckenbelag	Glattputz mit Anstrich
Kelleraußentreppe	Massivtreppe mit Rampe, Metallgeländer lackiert
Besondere Bauteile	- Eingangstreppe massiv mit Steinbelag; beidseitig Stützmauer mit Verputz und Anstrich, Metallhandlauf - Eingangsrampe, massiv mit Betonpflaster, Stützmauer glatt verputzt mit Anstrich, Metallhandlauf
Elektroinstallation	einfache Ausstattung
Heizung	2022/2023: Heizungserneuerung Lt. Aussage der Hausverwaltung
Warmwasserebereitung	zentral über die Heizung

3.2 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

im gemeinschaftlichen Eigentum	keine vorhanden
fremden Sondereigentum zugeordnet	keine vorhanden

3.3 Außenanlagen

	Entwässerungs- u. Versorgungsanlagen
Wegbefestigung	straßenseitig: Betonverbundpflaster
Fahrradabstellplatz	straßenseitig und rückwärtig vorhanden
Einfriedung	tlw. Hecken, tlw. keine spezielle vorhanden straßenseitig im Bereich des Parkplatzes Hecken mit dahinter Baumbewuchs
Sonstige Anlagen	straßenseitig: - überwiegend Rasenfläche vereinzelt Baumbewuchs, gärtnerisch angelegt mit Wegeführung Kopfsteinpflaster - Mülltonnenabstellplatz separate abgetrennt mit Stabgitterzaun Innenhof: - Wegebefestigung mit Pflastersteinen - Spielfläche für Kinder, Rasenfläche vereinzelt Strauch- Baumbewuchs gärtnerisch angelegt

Mit Sondernutzungsrecht:

fremden Wohnungseigentum zugeordnet:

- rückwärtige Terrassenflächen
- südöstliche Freifläche Nutzung als Parkplatz mit Schranke, Fahrstraße aus Bitumen, Stellplätze befestigt mit Betonverbundpflaster dazwischen Strauchbewuchs mit insgesamt ca. 65 Stellplätze, davon dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet: Stellplatz S87 (s. Pkt. 4.2);

3.4 Zusammenfassende Beurteilungen

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist entsprechend dem Alter im Wesentlichen einfach. Es befindet sich im Eingangsbereich in einem ungepflegten Zustand mit überdurchschnittlichem Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

Lt. schriftlicher Aussage der Hausverwaltung:

- Eventuelle anstehende Unterhaltungsmaßnahmen lt. Aussage der Hausverwaltung:

Die Zugangstüren und der Eingangsbereich des Objektes sollen renoviert / erneuert werden.

- Getätigte Modernisierungen in letzten 10- 15 Jahren:

Hierüber besteht keine Auflistung. Da wir selbst erst seit 2022 amtierender Verwalter sind, können wir nur über die 2022/20023 veranlasste Heizungserneuerung informieren

Das Gebäude entspricht den baualterstypischen Ausstattungen und Zustandsmerkmalen und nicht dem heutigen Stand der Technik in Bezug auf Energieeffizienz.

Maßnahmen gem. GEG Gebäudeenergiegesetz sind in jedem Fall die Isolierungspflicht der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke.

Diese Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz des Gebäudes und somit zur Anpassung an den heutigen Stand der Technik in Bezug auf Energieeffizienz werden als mittelfristige notwendige Maßnahmen zur Werterhaltung angesehen.

Inwieweit diese Maßnahmen gem. GEG (Gebäudeenergiegesetz) durchgeführt worden sind, konnte nach nicht möglicher Besichtigung des gemeinschaftlichen Eigentums nicht abschließend beurteilt werden. Seitens der WEG- Verwaltung als auch des Hausmeisters konnte darüber keine abschließende Auskunft erteilt werden.

Der Wertermittlung wird fiktiv unterstellt, dass eine Modernisierung im Dachbereich durchgeführt wurde.

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

Grundrissgestaltung zweckmäßig, außer kleines Bad/WC

Baumängel / Bauschäden: z. T. Anmerkung im Text

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

- Hauseingangsbereich: Zwischentür schadhaft

Unterhaltungsstau z. T. Anmerkung im Text

(keine Gewähr auf Vollständigkeit)

- Hapterschließungskern (Treppenhaus und Aufzug) mit erheblichen alters- und nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen
- Wohnungseingangstüren
- Laubengang unterseitig im Randbereich Feuchtbildung
- Zugang zur Kelleraußentür

Anmerkung

Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden *nach tlw. nur möglicher Außenbesichtigung des gemeinschaftlichen Eigentums*. 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. 127

Lage der Wohnung im Gebäude Die Wohnung liegt im **1. Obergeschoss**, Zugang über Zwischenpodest des Nebentreppenhaus, erschlossen über Laubengang.
Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 127

Orientierung Ausrichtung der Wohnung nach Nordwest-Nordost

Raumaufteilung und Orientierung

(no) = nach Nordost gelegen
 (i) = innen liegend
 (nw) = nach Nordwest gelegen

Diele	(i)	ca.	7,38	m ²
Bad/WC	(nw)	ca.	4,27	m ²
Küche	(nw)	ca.	7,02	m ²
Wohnzimmer	(no)	ca.	20,10	m ²
Schlafzimmer (gefangener Raum)	(no)	ca.	14,31	m ²
Balkon ¹	(nw-no)	ca.	7,50	m ²
Wohnung Nr. 127		ca.	60,58	m²

Wohnungseingangstür

Einfache alte Holzfurniertür, ohne Spion, soweit ersichtlich noch ursprünglich aus der Bauzeit

Zimmertüren

Einfache alte Holzfurniertüren, ältere Stahlzargen lackiert, einfache Beschläge; soweit ersichtlich noch ursprünglich aus der Bauzeit.
 Wohnzimmer ohne Türblatt

Fenster

neuere Kunststoff- Fenster

Diele.....

Bodenbelag: alter PVC- Belag in Holzoptik; partiell ausgebessert/schadhaft
 Wandbekleidung: Raufaser mit Anstrich
 Deckenbekleidung: alte Styroporkassettendecken mit Anstrich

Bad/WC.....

Bodenbelag: einfacher Fliesenbelag
 Wandbekleidung: Einfache ältere Fliesen mit Anstrich (ca. 1,65 m hoch), darüber Verputz mit Anstrich
 Deckenbekleidung: Raufaser mit Anstrich
 Sanitäre Anlagen: eingebaute Badewanne abgängig, Waschbecken, Stand- WC mit Spülkasten (defekt), Waschmaschinenanschluss, alte Sanitärobjekte
 Lüftung über Fenster

Küche.....

Bodenbelag: alter PVC- Belag in Holzoptik; partiell ausgebessert/schadhaft
 Wandbekleidung: ältere Fliesen im Objektbereich mit Anstrich, darüber Grundputz (Bereich des Wasserschadens), sonst Tapete / Raufaser mit Anstrich
 Deckenbekleidung: ehemals alte Styroporkassettendecken, aufgrund von Wasserschaden ausgebaut

Wohnen und Schlafen.....

Bodenbelag: alter PVC- Belag in Holzoptik; partiell ausgebessert/schadhaft
 Wandbekleidung: Tapete
 Deckenbekleidung: alte Styroporkassettendecken

Balkon.....

Bodenbelag: Estrich
 Deckenbekleidung: überdacht Verputz mit Anstrich
 Geländer: Brüstung aus Betonelementen mit Leichtmetallhandlauf, Zugang über Wohnraum

¹ Zu 1/3 anrechenbare Fläche auf Wohnfläche

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** Holzlattenverschlag, ca. 3 m² im Aufteilungsplan mit **Nr. 127** bezeichnet

Anmerkung Vor Ort keine Bezeichnung:
Lt. Teilungserklärung (s. § 2)
 gehören Räume in den Kelleretagen zum Sondereigentum der mit gleichen Ziffern kenntlich gemachten Wohnung.
Seitens des Mieters wurde ein Kellerraum besichtigt, welcher von ihm genutzt wird. Aufgrund von nicht vorliegenden Planunterlagen zum Ortstermin, als auch bis zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung kann über die Lage keine abschließende Auskunft gegeben werden.

Sondernutzungsrecht an: **1 KFZ- Stellplatz**
 im Aufteilungsplan mit **Nr. S87** bezeichnet
 auf separatem Parkplatz gelegen; befestigt mit Betonverbundpflaster
 zusätzliche fußläufige Erschließung über rückwärtigen Zugang (Innenhof);
 Beschreibung siehe Außenanlagen
Anmerkung *Aufgrund von nicht vorliegenden Planunterlagen zum Ortstermin, nicht abschließend zu beurteilen.*

4.3 Zusammenfassende Beurteilungen

Der bauliche Zustand der Wohnung ist entsprechend dem Alter im Wesentlichen einfach- mittel.
 Es besteht überdurchschnittlicher Unterhaltungszustand und Renovierungsbedarf. Die Wohnung befindet sich in einem relativ gepflegten Zustand (abgesehen von einem Wasserschaden im Bereich Küche/Bad).
 Der Ausstattungszustand entspricht überwiegend dem ursprünglichen Zustand aus der Bauzeit.

Ausstattungszustand	einfach- mittel
Grundrissgestaltung	zweckmäßig
Besonnung / Belichtung	normal
wirtschaftl. Wertminderung (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	- Überalterung im Bereich: Innentüren, Badinstallation einschl. Sanitärobjekte, Fußbodenbelag
Baumängel / Bauschäden (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	<u>z. T. Anmerkungen im Text</u> - Bad: partiell Schimmelbildung im Bereich Badewanne WC Spülkasten defekt, insgesamt gesamte Badinstallation einschl. Sanitärobjekte (Badewanne und WC) erneuerungsbedürftig - Küche: aufgrund Wasserschadens im Wand- und Deckenbereich: Kücheneinrichtung ausgebaut und im Bereich des Balkons gelagert Wiederherstellung von Wand und Deckenverkleidung
Unterhaltungszustand (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	im Bereich Fußbodenbelag, Innentüren

5. ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS

Nachfolgend wird der **Verkehrswert** des **90 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrparteienwohnhaus (Laubengangtyp in Atriumform)** bebaute Grundstück in **67227 Frankenthal, Schraderstraße 31**

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 127; Sondernutzungsrecht an dem KFZ- Stellplatz Nr. S87

Gemarkung	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Frankenthal	Frankenthal	14577	1	2095/42	8.712 m ²

zum Wertermittlungsstichtag **05.12.2025** ermittelt.

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist I für Wohnungseigentum (Wohnungen) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

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

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

5.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Richtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **490,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Lt. Geoportal RLP hat sich der Bodenrichtwert **zum Stichtag 01.01.2026 nicht verändert**.

Das Richtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024 und 01.01.2026	05.12.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	frei	frei
Bauweise	offen	offen
Anzahl der Vollgeschosse	4	5

Aufteilung der Grundstücksfläche von

8.712 m² in Teilflächen,

da das Grundstück wesentlich größer ist, als es der baulichen Anlagen angemessenen Nutzung entspricht:

- Grundstücksfläche der baulichen Anlagen:** **6.312 m²**
- Parkplatz:** **2.400 m²**

5.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsteilbereichs angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	490,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	05.12.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 490,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	8.712	× 1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	4	5	× 1,000	E1
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 490,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	490,00 €/m²	
Fläche	×	6.312 m ²	
beitragsfreier Bodenwert		=3.092.880,00 € rd. 3.090.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 insges. **3.090.000,00 €**.

Somit ergibt sich ein Bodenwert zum Wertermittlungstichtag **05.12.2025:**

1. Bodenwert für baureifes Land:

6.312 m² x 490,00 € / m² = 3.090.000,00 €

2. für Parkplatzfläche: 50 % des Bodenwerts für baureifes Land:

2.400 m² x 245 € / m² = 588.000,00 €

Bodenwert gesamt rd. **3.680.000,00 €**

5.2.2 Bodenwertanteil

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 90/10.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	3.680.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	3.680.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 90/10.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	33.120,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	3.000,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 36.120,00 € rd. 36.100,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.12.2025 **36.100,00 €**.

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 Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (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

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	tatsächliche Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung Nr. 125 ¹	61,00		7,38	450,00	5.400,00
		Kfz.-Stellplatz S87		1,00	Nicht bekannt ²	Nicht bekannt	Nicht bekannt
Summe			61,00	1,00		450,00	5.400,00

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Wohnung Nr. 125	61,00		7,50	457,50	5.490,00
		Kfz.-Stellplatz S87		1,00	15,00	15,00	180,00
Summe			61,00	1,00		472,50	5.670,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.670,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (27,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 1.530,90 €
jährlicher Reinertrag	= 4.139,10 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 36.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 902,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.236,60 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 27 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,464
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 62.997,18 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.100,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 99.097,18 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 99.097,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 8.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 91.097,18 €
	rd. 91.100,00 €

¹

² Lt. Aussage des Mieters (Sohn der Mieterin) ist der Stellplatz nicht im Mietvertrag enthalten. Inwieweit der Stellplatz S87 vermietet ist, konnte seitens des Eigentümers als auch des Mieters (Sohn der Mieterin) abschließend nicht geklärt werden.

Erläuterungen zur Ertragswertberechnung**Mietansatz**

Ermittlung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete in Anlehnung an dem Mietspiegel der Stadt Frankenthal 2025.

Bewirtschaftungskosten

Bei einer relativen Restnutzungsdauer von ca. 40% betragen die Bewirtschaftungskosten 27,00%

Restnutzungsdauer

Bei einem unterstellten Modernisierungsgrad " mittlerer Modernisierungsgrad ¹ " ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1985.

Liegenschaftszinssatz

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

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden ¹		-5.000,00 €
* am gemeinschaftlichen Eigentum: <i>es wird unterstellt, dass diese durch die Rücklage abgedeckt sind</i>	0,00 €	
* am Sondereigentum: <i>pauschale Schätzung</i>	5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-3.000,00 €
* am gemeinschaftlichen Eigentum: <i>es wird unterstellt, dass diese durch die Rücklage abgedeckt sind</i>	0,00 €	
* am Sondereigentum: <i>pauschale Schätzung,</i>	-3.000,00 €	
Summe		-8.000,00 €

Anmerkung

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

¹ Hierbei wurde fiktiv unterstellt, dass eine Dachsanierung durchgeführt wurde

5.4 Vergleichswert

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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

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

5.4.1 Vergleichswertermittlung

Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichspreises

Folgende Vergleichspreise liegen vor:

für den Bereich des Bewertungsobjektes

Es wurden 3148 Objekte im Umkreis von 3,5 km auf hinreichende Übereinstimmung mit dem Bewertungsobjekt untersucht (Datenstand: Dezember 2025). Daraus wurden die 5 geeignetsten Objekte für die Vergleichswertermittlung ausgewählt. Die durchschnittliche Entfernung zum Bewertungsobjekt beträgt weniger als 0,5 km. Es wurden die Standardobjektmerkmale Lage, Grundstückswert, Wohnfläche, Baujahr, Zustand und Ausstattung berücksichtigt. Die einzelnen Vergleichspreise werden für die Berechnung an die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag angepasst.

Der Vergleichspreis wurde unter Einbeziehung von 5 Vergleichsobjekte gebildet.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

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

±25,00% als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach

1.277,27 €/m² - 2.128,78 €/m².

3 angepasste Vergleichswerte/-preise unter- bzw. überschreiten diese Ausschlussgrenzen und werden deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	3.206,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 2,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 1.603,00 €/m² rd. 1.603,00 €/m²

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.603,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.603,00 €/m²	
Wohnfläche	× 61,00 m²	
Zwischenwert	= 97.783,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 97.783,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 97.783,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale ¹	- 8.000,00 €	
Vergleichswert	= 89.783,00 € rd. 89.800,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2025 mit rd. **89.800,00 €** ermittelt.

¹ Siehe Seite

5.5 Verkehrswert

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **91.100,00 €** ermittelt.

Der ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **89.800,00 €**.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das

Vergleichswertverfahren in Form von mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 0,400 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung. Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

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

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** = **0,400**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$91.100,00 \text{ €} \times 0,900 + 89.800,00 \text{ €} \times 0,400$] $\div 1,300 =$ rd. **90.700,00 €**.

Der **Verkehrswert des 90 / 10.000 Miteigentumsanteil** an dem gemeinschaftlichen Eigentum für das mit einem **Mehrparteienwohnhaus (Laubengangtyp in quadratischer Atriumform)** bebaute Grundstück in **67227 Frankenthal, Schraderstraße 31**

verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 127**

Sondernutzungsrecht an dem **KFZ- Stellplatz Nr. S87**

Gemarkung	Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Frankenthal	Frankenthal	14577	1	2095/42	8.712 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag, dem **05.12.2025** mit

90.700, - EURO

in Worten: neunzigtausendsiebenhundert EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach 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 August 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)