

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Klaus Heiter Diplom-Wirtschaftsingenieur (FH)

von der FH Kaiserslautern zertifizierter Sachverständiger
für die Bewertung von Grundstücken, Mieten und Pachten

Mitglied im Hauptverband der Landwirtschaftlichen
Buchstellen und Sachverständigen e.V. sowie

Personenzertifiziert nach der DIN EN ISO/IEC17024



Klaus Heiter, 67434 Neustadt/Weinstr., Hauberallee 12

Amtsgericht Landau in der Pfalz
Marienring 13

76829 Landau

KA: 0721 - 17 02 80 18
HD: 06221 - 6 47 81 14
SP: 06232 - 6 78 44 57
NW: 06321 - 48 08 09
Fax: 06321 - 48 09 06
eMail: info@imwert.de
Internet: www.imwert.de

Firmensitz:

Hauberallee 12
67434 Neustadt a. d. Weinstraße

Datum: 18. April 2023

Exposé

Amtsgericht Landau in der Pfalz, Aktenzeichen Gericht: 1 K 12/22



Straßenansicht Marktstr. 41, 76887 Bad Bergzabern

Bewertungsobjekt:	Wohn- und Geschäftshaus
Wertermittlungsstichtag:	13.04.2023
Gebäudeart/Anzahl der Wohnungen im Gebäude:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig;
Baujahr des Gebäudes:	unbekannt (gemäß Schätzung um 1950)
Wohnflächen:	Die gesamte Wohnfläche (EG, OG & DG) beträgt lt. Berechnung des Sachverständigen 130 m ² , die gesamte Nutzfläche (Ladenlokal mit Nebenfläche) im EG 70 m ² . Die Flächen wurden mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten ermittelt (Abweichungen möglich). Hinweis aus Gutachten: Die Wohn- Nutzfläche und die Brutto-Grundfläche (BGF) wurde auf Basis von vorliegenden Unterlagen (nur maßstäblicher Lageplan) sowie mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten der aktuellen Wertermittlungsliteratur ermittelt. Ein Aufmaß wurde nicht vorgenommen (Abweichungen möglich, Risiko). Das Wohn- und Geschäftshaus ist wie folgt aufgeteilt und orientiert: Im EG (teilweise besichtigt): <ul style="list-style-type: none">- Laden- Flur- Treppenhaus- überdachter Hinterhof- Waschraum- Lagerraum Heizöl- WC Im OG/DG: <ul style="list-style-type: none">- nicht besichtigt.
PKW-Stellplätze/Garagen:	keine
Mieter und Pächter:	Das Objekt wird eigengenutzt
Bodenwert:	315,00 €/m ²
Grundstücksgröße:	100 m ²
Mietansatz (Netto-Kaltmiete):	Wohnen: 747,50 € Gewerbe: 402,50 €
Gebäundefaktor (€/m ² Wohn- und Nutzfläche):	727, 23 € (vorl. Ertragswert = 145.446,76 € ./.. Wohn- und Nutzfläche 200 m ²)

Restnutzungsdauer: 17

Bemerkungen/Besonderheiten: Der bauliche Zustand ist unbefriedigend.
Es besteht ein offensichtlicher Unterhaltungsstau,
Schäden und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Verkehrswert: 130.000,00 €

Anlage 1: Lageplan mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Marktstr. 41, 76887 Bad Bergzabern, Flurstück 171

Anlage 2: Fotos



Straßenansichten



Anlage 3: Grundrisse, Schnitte, Ansichten

Keine Bauunterlagen vorhanden.