

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!**

Ingenieurbüro Nikolaus, Dankelsbachstraße 44-48, 66953 Pirmasens



Markus Nikolaus
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Amtsgericht Pirmasens
Aktenzeichen 1 K 16/24
Bahnhofstraße 22-26

66953 Pirmasens

DANKELSBACHSTRASSE 44-48
66953 PIRMASENS

TEL.: 0 63 31 / 22 51 93

FAX: 0 63 31 / 22 51 95

mailto: info@niko-ing.de
www.nikolaus-ingenieure.de

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objekt:

Sondereigentum an der Wohnung und Garage Nr.3
Im Gernerstal 9
66976 Rodalben



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 03.06.2024 ermittelt mit

113.000 Euro



Markus Nikolaus
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Beschreibung

Objektart: Eigentumswohnung

Grundstücksadresse: Im Gernerstal 9
66976 Rodalben

Grundbuch: von: Pirmasens
Blatt: 4075

Kataster: Gemarkung: Rodalben
Flurstück: 3761/10
Größe (m²): 904

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Eigentümer: X X X

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 113.000 Euro

Wertermittlungstichtag: 03.06.2024

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	8
Ausführliche Objektbeschreibung	10
Gebäudebeschreibung Sondereigentum Wohnung Nr.3	12
Energetische Eigenschaften (GEG) Sondereigentum Wohnung Nr.3	14
Bodenwertermittlung.....	15
Sachwert Sondereigentum Wohnung Nr.3	17
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	20
Sachwert Sondereigentum Garage Nr.3.....	21
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	23
Ertragswert	24
Berechnung des Liegenschaftszinssatzes.....	26
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	27
Haftungsausschluss	28
Anlage Flächenber. Bruttogrund-/Geschossfläche Sondereigentum Garage Nr.3	30
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Sondereigentum Wohnung Nr.3	30
Anlage Bauschäden detailliert	31
Anlage geografische Daten:	32
Anlage Planunterlagen:	35
Anlage Fotos:.....	39

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	03.06.2024
Wertermittlungsstichtag	03.06.2024

Gebäude 1: Baujahr:	Sondereigentum Wohnung Nr.3 1985
Gebäude 2: Baujahr:	Sondereigentum Garage Nr.3 1985
Wohn- / Nutzfläche (Eigentumswohnung)	121,24 m² / 0,00 m²

Summe Sachwert gesamt:	139.400 Euro
Rohertrag	8.601,84 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.246,58 Euro / Jahr
Liegenschaftszins	2,75 %
Vervielfältiger	17,40
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Sachwertfaktor	1,109
Baumängel und Schäden	600,00 Euro
Rechte und Belastungen	n.b.
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	932,02 Euro / m²

Bodenwert (anteilig)	30.000 Euro
Ertragswert	113.000 Euro

Verkehrswert	113.000 Euro
---------------------	---------------------

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	1K16/24
Ortstermin:	03.06.2024
Wertermittlungstichtag:	03.06.2024
Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens
	Bahnhofstraße 22-26 66953 Pirmasens
Eigentümer:	X X X
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Eigentumswohnung
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Im Gernerstal 9 66976 Rodalben
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	904 m ²
Denkmalschutz:	nein
Miteigentumsanteil :	296 / 1000
Summe der Miteigentumsanteile :	296 / 1000
Grundstücksanteil :	267,6 m ²

Grundbucheintragen:

Grundbuchauszug

Grundbuchauszug vom	08.03.2024
Amtsgericht:	Pirmasens
Grundbuch:	Rodalben
Blatt:	4075

Grundbuch

Gemarkung:	Rodalben
Flur / Flurst.:	3761/10
Größe (m ²):	904
Bestandsverzeichnis:	Miteigentumsanteil von 296/1.000 an Grundstück Gebäude- und Freifläche Im Gernerstal 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt Balkon und der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 4073 bis Blatt 4076); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder- eigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf

die Bewilligung vom 06.05.1998; übertragen aus Blatt 2523; eingetragen am 24.06.1998.

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Es sind keine Lasten und Beschränkungen im Grundbuch in der II Abteilung verzeichnet.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Keine Eintragungen in der III Abteilung vorhanden

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/Nutzf: (Anteil)	GF:	BGF:	BRI:
Sondereigentum Wohnung Nr.3	1985	121			
Sondereigentum Garage Nr.3	1985			24	
Summe gesamt:		121 m²		24 m²	

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung in einer Wohnungseigentumsanlage, bestehend aus vier Einheiten. Das Gebäude wurde im Jahr 1985 in Massivbauweise errichtet, im Jahr 1998 erfolgte dann der Ausbau von Dach- und Kellergeschoss sowie die Teilung des Gebäudes in vier, in sich abgeschlossene Wohneinheiten. Des Weiteren gehören zum Anwesen eine Garage sowie drei Kfz-Stellplätze, die in der Teilungsurkunde zwar erwähnt, jedoch keiner Wohneinheit konkret zugeordnet sind. Lt. Teilungserklärung ist lediglich das Sondereigentum an der Garage der Wohnung Nr. 3 zugewiesen.

Die Straße „Im Gernerstal“ verläuft südlich am Grundstück. Über den ebenerdigen Eingang gelangt man ins Erdgeschoss; zwei Wohneinheiten befinden sich im tiefer gelegenen Untergeschoss bzw. Kellergeschoss, welches hinter dem Haus, aufgrund der starken Hanglage, ebenfalls ebenerdig zu erreichen ist. Die vierte Wohneinheit liegt im Dachgeschoss. Jedes Geschoss umfasst somit eine Wohneinheit.

Die in diesem Gutachten zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss, somit ebenerdig zur Straße hin und ist im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet. Sie besteht laut Planunterlagen aus 3 Zimmern, Küche, Speisekammer, Bad, Diele, WC, Balkon sowie dem Sondernutzungsrecht an der Garage. Der Miteigentumsanteil am Gemeinschaftseigentum beträgt 296/1.000.

Die Wohnung konnte zur Erstellung dieses Gutachtens nicht besichtigt werden, nur die Gemeinschaftsräume waren zugänglich. Die folgenden Informationen liegen dem Gutachter aufgrund einer früheren Besichtigung im Jahre 2017 vor und sind von daher nur teilweise valide.

Die Wärmeversorgung der Räumlichkeiten erfolgt über Radiatoren und eine Ölzentralheizung; für jeden Nutzer ist ein separater Wärmemengenzähler installiert. Für die Warmwasserbereitung sind dezentrale Elektrogeräte verantwortlich. 2017 war hier ein Elektroboiler im Badezimmer mit einer Leistung von 1.800 W und einem Fassungsvermögen von 80 Litern vorhanden, in der Küche befand sich zum damaligen Besichtigungszeitpunkt lediglich ein Eckventil, ein entsprechender Warmwasserbereiter fehlte. Die Ausstattung des Badezimmers umfasste 2017 eine Eckbadewanne, eine Duschkabine, ein Hänge-WC, ein Handwaschbecken sowie ein Handtuchheizkörper. Im Gäste-WC waren Stand-WC und Handwaschbecken vorhanden.

Der Wohnung Nr. 3 ist lt. Teilungserklärung kein separater Kellerraum zugewiesen. Die Außenanlage vor bzw. hinter dem Haus ist überwiegend mit Rasen angelegt. Der Balkon weist einige Schäden auf. Die Fassade der Immobilie ist vermutlich von einem Pilz befallen. Die Unteransicht des Dachüberstandes sollte mit einer Holzschutzlasur bearbeitet werden, um den fortgeschrittenen Alterungsprozess zu verlangsamen.

Vor dem Haus in südlicher Richtung schließt sich die wenig befahrene, einspurige Straße „Im Gernerstal“ an, hinter dem Haus in nördlicher Richtung verläuft mit wenigen Metern Abstand die Bahnlinie bzw. die L 497. Es ist daher mit Beeinträchtigung durch Verkehrslärm zu rechnen.

Die der Wohneinheit lt. Teilungserklärung zugewiesene Garage ist von der Straße aus gesehen links an das Gebäude angebaut. Auch diese konnte zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht besichtigt werden.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird ein pauschaler Abschlag von 10% in Ansatz gebracht.

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

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgerichts Pirmasens hat den Unterzeichner mit Schreiben vom 24.04.2024 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswerts gem. § 74a Abs. 5 über die Zwangsversteigerung, in der Zwangsversteigerungssache 1K16/24 ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 03.06, 16.06 und 24.06.2024 durchgeführt.
Anwesend waren: Dipl. Ing. Markus Nikolaus als Gutachter

Bemerkungen: Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte der an der Ortsbesichtigung angetroffenen Personen zu Grunde.
Bei der Ortsbesichtigung konnte die der Gemeinschaft zugeordneten Räume besichtigt werden. Den Beurteilungen und Bewertungen der nicht besichtigten Teile liegen einer Ortsbesichtigung aus dem Jahre 2017 und die von außen erlangten Erkenntnisse zu Grunde.

Wertermittlungsverfahren:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung als Miteigentumsanteil in einem Mehrfamilienhaus.

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden überwiegend von Anlegern unter Rentabilitätskriterien und zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben. Der Verkehrswert wird daher im Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) unter Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Der Sachwert wird nachrichtlich ausgewiesen.

Wertermittlungssichttag: 03.06.2024

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 08.03.2024

Auszug aus der Flurkarte

Bauzeichnungen aus den Bauakten der Kreisverwaltung Südwestpfalz

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2024

Rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in den folgenden Rechtsnormen:

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.

2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung).

4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.

5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.

6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).

7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 0. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.

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

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019

- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage 2015

- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016

- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018

- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Rodalben, eine Kleinstadt im Naturpark Pfälzer Wald und Verwaltungssitz der Verbandsgemeinde Rodalben, gehört zum Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland.

Der Stadtkern des Fremdenverkehrsortes liegt in einer Talsohle welche umgeben ist von Buntsandsteinfelsen und Mischwald. Fast zwei Drittel der Fläche Rodalbens sind bewaldet.

Für Kinder und Jugendliche gibt es vier Kindergärten, Grundschule, Hauptschule, Regionalschule, Sonderschule für Lernbehinderte, Berufsbildende Schulen für Handwerk und Gewerbe, Handelsschule, Fachschule für Tourismus und im Krankenhaus ist die Krankenschwesternschule vorhanden. Vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten sind in Rodalben zu finden, so z. B. der 44 km lange Felsenwanderweg, Minigolf, Fußball, Tennis und vieles mehr. Das Freizeitbad Biebermühle befindet sich in ca. 5 km Entfernung; der Clausensee ist in ca. 15 km zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die naheliegende B10 (ca. 8 km) in Richtung Landau, die B 270 (ca. 6 km) in Richtung Kaiserslautern und der A 62 (ca. 9 km) in Richtung Zweibrücken bzw. Landstuhl, in alle Richtungen gewährleistet.

Die nächstgrößere Stadt, ca. 6 km südlich gelegen, ist Pirmasens. Nächstgrößere Orte liegen in einer Entfernung von:

Zweibrücken	ca. 28 km
Kaiserslautern	ca. 32 km
Landau	ca. 45 km
Karlsruhe	ca. 82 km
Mannheim	ca. 93 km
Saarbrücken	ca. 67 km

Rodalben selbst liegt mit einer Fläche von ca. 15,69 km² auf einer Höhe zwischen 250 m ü. NN. (am Bahnhof gemessen) und 410 m ü. NN. Mit 6675 Einwohner (Stand 31. Dezember 2022) ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 451 Einwohner je km².

Die Stadt ist an das Bahnnetz angeschlossen und liegt von Flughäfen wie folgt entfernt:

Saarbrücken	ca. 62 km
Frankfurt	ca. 155 km

Umgebung (kleinräumige Lage):

Das zu bewertende Objekt liegt in einem Wohngebiet an einer einspurigen Straße ohne Bürgersteig und ist somit nicht überdurchschnittlich befahren. Hinter dem Grundstück, lediglich durch eine Baumreihe abgetrennt, schließt sich die Bahnlinie sowie die L 497 an, mit Lärmimmissionen ist somit zu rechnen. Der Ortskern von Rodalben ist nach einem Fußweg von ca. 20-25 Minuten zu erreichen. Dort befinden sich alle für den normalen Lebensunterhalt benötigten Geschäfte wie z.B. Lebensmittelmärkte, Apotheke, Bank, Friseur etc. sowie das Krankenhaus und Arztpraxen.

Grundstück:

Größe: 904 m²

Zuschnitt: Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 31 m, bei einer Tiefe von ca. 31 m. Der Zuschnitt ist nahezu quadratisch.

- Bodenverhältnisse: Das Grundstück hat eine starke Hanglage und ist von Süden nach Norden hin abfallend.
- Erschließung: Das Grundstück ist voll erschlossen. Eine Abwasserdruckleitung liegt in der Straße. Es werden wiederkehrende Beiträge für Wasser, Abwasser und Verkehrsanlagen erhoben.
- Lage an öffentlicher Straße: ja
Erschließungsbeiträge bezahlt: ja
- Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Gernerstal, Teil 1, der seit dem 09. Januar 1981 rechtsverbindlich ist.
Der Bebauungsplan enthält für das zu bewertende Grundstück folgende Festsetzungen:
Art der Nutzung: Mischgebiet
Grundflächenzahl: 0,4
Geschossflächenzahl: 0,8
Anzahl der Vollgeschoße: $Z = II = I + IS$

Die vorhandene Bebauung entspricht den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.
- Privates Recht: Lt. schriftlicher Auskunft der Kreisverwaltung Südwestpfalz vom 14.02.2014, welche für ein anderes Gutachten das Grundstück betreffend eingeholt wurde, ist auf dem Grundstück Flst. Nr. 3761/10 der Gemarkung Rodalben keine Baulast eingetragen.

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

- Rechtliche Anforderungen: Für das Bewertungsobjekt bestehen keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.
- Ausstattung: keine gesonderten Ausstattungsmerkmale ersichtlich

Gebäudebeschreibung **Sondereigentum Wohnung Nr.3**

Baujahr: 1985
Wohn-/Nutzfläche: 121 m² (Eigentumswohnung)

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: Beton*

Außenwände: Bimshohlblocksteine 30 cm*

Innenwände: Bimshohlblocksteine mit 24 cm* bzw. Bimshohlblocksteine mit 11,5 cm.

Decken: Stahlbetondecken*

Dächer: Pfettenkonstruktion * mit Betonziegeleindeckung

Treppen: Kellertreppe Betonkonstruktion mit Fliesenbelag
Treppe im Treppenraum Stahlkonstruktion mit Holzstufen

Dämmungen: Nicht ersichtlich

*Angabe lt. Bauakte

Ausstattung:

Türen: Hauseingangselement bestehend aus Haustür und feststehendem Element mit integrierter Klingelanlage und Briefkästen. Beides bestehend aus Aluminiumrahmen mit großflächiger Glasfüllung.
Wohnungsabschlusstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz.

Fenster: Aluminiumprofile in braun mit Doppelverglasung aus 1983.

Fußböden: nicht ersichtlich wegen fehlender Innenbesichtigung

Wände und Decken: nicht ersichtlich wegen fehlender Innenbesichtigung

Sanitäre Einrichtungen: nicht ersichtlich wegen fehlender Innenbesichtigung

Elektroinstallation: nicht ersichtlich wegen fehlender Innenbesichtigung

Heizung: Die Raumluftherwärmung erfolgt über eine Ölzentralheizung, für jeden Nutzer ist ein eigener Wärmemengenzähler installiert.
Das Warmwasser wird dezentral bereit

Außenanlagen: Von der Straße aus gesehen linkerhand vor dem Anwesen sind drei Stellplätze angelegt. Des Weiteren ist an der linken Außenfassade eine Garage angebaut. Diese ist dem hier zu bewertenden Sondereigentum zugewiesen. Hinter dem Gebäude befindet sich eine Rasenfläche. Es sind des Weiteren einige Bäume und Sträucher gepflanzt.

Beurteilung: Renovierungs- bzw. Sanierungsrückstand vorhanden

Barrierefreiheit: Das zu bewertende Sondereigentum an der Wohnung Nr.3 ist barrierefrei

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß:	nicht zugänglich
Mauerwerk:	Pilz- bzw. Algenbefall Risse
Decken:	Kellerdecke nicht gedämmt restlicher Bereich nicht zugänglich
Dach:	lose Schindeln an der Dachgaube
Fenster/Türen:	nicht zugänglich bzw. konnte wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht überprüft werden
Fußböden:	nicht zugänglich
Elektro:	nicht zugänglich
Sanitäre Einrichtungen:	nicht zugänglich
Heizung und Warmwasser:	nicht gedämmte Heizleitungen

Energetische Eigenschaften (GEG) **Sondereigentum Wohnung Nr.3**

Baujahr: 1985
Wohn-/Nutzfläche: 121 m² (Eigentumswohnung)

Energetische Qualität:

Energieausweis: Dem Gutachter wurde kein Energieausweis übergeben
Einhaltung GEG: Die Heizleitungen im Kellergeschoss sind zu dämmen
Energieeffizienzklasse: nicht bekannt

Anlagentechnik:

Heizkessel: Ölzentralheizung mit 27 KW Wärmeleistung mit Baujahr 2008
Leitungen, Armaturen: nicht gedämmt
Nachrüstverpflichtungen: Dämmung der freiliegenden Leitungen

Gebäudehülle:

Oberste Geschossdecke: nicht ersichtlich, vermutlich nicht vorhanden. Der obere Abschluss der thermischen Hülle bildet die Dachhaut
Fenster: Aluminiumfenster mit Doppelverglasung aus dem Jahre 1983
Außenwände: keine Dämmung vorhanden
Dachflächen: nicht ersichtlich
Keller: die Kellerdecke war in den zugänglichen Räumen nicht gedämmt
U-Werte: nichts bekannt
Nachrüstverpflichtungen: nichts ersichtlich

Bodenwertermittlung

Anmerkung zur Bodenwertermittlung:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §14 Absatz 1) ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das bevorzugte Verfahren für die Bewertung von unbebauten Grundstücken. Für bebaute Grundstücke scheiden in der Regel Vergleichswertverfahren aus, da durch die Bebauung die Individualisierung der Grundstücke so weit fortgeschritten ist, dass keine hinreichende Vergleichbarkeit gegeben ist oder auch durch Zu- oder Abschläge nicht mehr hergestellt werden kann. Das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke beschränkt sich daher in der Regel auf Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Doppelhäuser, wobei die hinreichende Vergleichbarkeit genau zu überprüfen ist und auch das Gebäude, die Qualität und der Zustand des Gebäudes miteinbezogen werden soll.

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Die Richtwerte stellen demnach zumeist lagebezogene Bodenwerte für ein Gemeindegebiet oder Teile eines Gemeindegebietes dar. Die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes sind durch geeignete Zu- oder Abschläge (Anpassungsfaktoren) vorzunehmen. Abweichungen ergeben sich neben Art und Maß der baulichen Nutzung für Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe, Zuschnitt und Erschließung.

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen.

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Die Richtwerte gelten jeweils für das erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen.

Grundstücke in der Richtwertzone in welches das zu bewertende Grundstück liegt weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand: Bauland
Nutzung: (MI) Mischgebiet
Bauweise: offen
Grundstücksgröße: 700 m²
Grundstückstiefe: k.A.
Anzahl Vollgeschosse: II

Grundstücksgröße gesamt: 904 m²

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	5,00 %
Grundstücksgröße:	-5,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	-10,00 %

Anpassungsfaktor:**0,89775****Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.2024:	125,00 Euro / m ²
Faktor:	0,89775
Bodenwert (125,00 Euro / m² x 0,89775):	112,22 Euro / m²
Grundstücksgröße:	904 m ²
Miteigentumsanteil:	296 / 1000
Bodenwertanteil (904 m ² x 296 / 1000 x 112,22 Euro / m ²):	30.028,28 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	30.000 Euro

Sachwert Sondereigentum Wohnung Nr.3

Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Das Sachwertverfahren kommt bei Objekten zur Anwendung, bei denen die nachhaltige Erwirtschaftung eines Ertrages nicht gegeben ist und die auf dem Immobilienmarkt nicht nach Erträgen gehandelt werden. Darunter fallen vor Allem eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie öffentliche Gebäude. Der Sachwert wird bei Ertragswertobjekten vielfach unterstützend mit herangezogen. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird mithilfe der Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt ermittelt. Von den Herstellungskosten werden altersbedingte Abschreibungen, Wertminderungen wegen Bauzustand sowie wirtschaftliche Wertminderungen in Abzug gebracht. Des Weiteren sind die Markteinflüsse (Nachfrage) zu berücksichtigen.

Die Wertminderung wegen Baumängel und Schäden kann pauschal oder durch Baukostenteile und Schadensgrad erfasst werden.

Die Kosten, die in Abzug gebracht werden, werden auf der Basis von Neubaukosten ermittelt. Durch den Einbau in ein älteres Gebäude unterliegen sie jedoch einer altersbedingten Wertminderung, die sich auf das Gebäude bezieht. Würde man diese Wertminderung nicht berücksichtigen, kann sich ein negativer Gebäudewert ergeben. Andererseits ist zu überprüfen, ob durch die Instandsetzung nicht die Restnutzungsdauer des Gebäudes (bei gleicher GND) deutlich zu erhöhen ist, so dass bei einer umfassenden Sanierung die Restnutzungsdauer wieder einem Neubau angenähert wird. Bei kleineren oder nur teilweisen Instandsetzungen oder Reparaturen, die keinen Einfluss auf die RND nehmen, kann jedoch der volle Reparaturaufwand in Abzug gebracht werden.

Als Baujahr einer baulichen Anlage bezeichnet man das Jahr der Bezugsfertigstellung. Bei durch Schäden zwischenzeitlich nicht nutzbaren, jedoch später wiederhergestellten baulichen Anlagen gilt das Jahr der ursprünglichen Bezugsfertigstellung als Baujahr. Bei zwischenzeitlich total zerstörten baulichen Anlagen gilt das Jahr des Wiederaufbaues als Baujahr.

Zur Ermittlung des Gebäudesachwertes werden die Herstellungskosten bezogen auf BGF oder BRI herangezogen. In der Fachliteratur finden sich Herstellungskosten bezogen auf verschiedene Basisjahre, am gebräuchlichsten sind 1913, 1914, 1958 und die Normalherstellungskosten auf Basis 1995, 2000 und Basis 2010. Für die Bewertung sollten möglichst zeitnahe Bezugsgrößen verwendet werden. Es ist daher empfohlen die NHK 2015 zu verwenden. Die NHK wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlicht, ihre Verwendung steht jedoch im freien Ermessen des Sachverständigen. Die Werte der NHK stellen Durchschnittswerte dar, sie sind nach Ortsgröße, regional und nach Gebäudetypen anzupassen. Die Herstellungskosten werden jeweils auf die Wertverhältnisse eines Jahres bezogen, z.B. 2015. Wertveränderungen werden über den Baupreisindex, der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden oder von den Landesämtern veröffentlicht wird, auf die Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag umgerechnet.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	825,00 Euro/m ²

BGF aus Wohn-/Nutzfläche:

Wohn-/Nutzfläche:	121,24 m ²
Faktor :	1,45
BGF :	175,80 m ²

Faktor BGF / Wohnfläche Mehrfamilienhäuser:

	Anteil Wohnfläche	Geschosse
Dach: Dachgeschoss voll ausgebaut	0,7	1
Anzahl Normalgeschosse: 4	3,40	4
Kellergeschoss: ja		1
Summe:	4,10	6
Faktor:	1,45	

Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße 92,75 m ² WF/WE:	0,92
für die Grundrissart Vierspänner:	1,05

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2023):

Bundesland:	Rheinland-Pfalz	
Stadt-/Landkreis:	LK Südwestpfalz	
	→	0,977

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	19,00 %
Ausgangswert:	779,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Index zum Stichtag (Juni 2024):	129,40
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
129,40 / 0,901 =	143,618

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1985
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	39 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	41 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	41 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	48,8 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
176	x	779,00 Euro/m ²	x	1,4362	=	196.908,76 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 196.908,76 Euro

Alterswertminderung (48,8 %) 96.091,47 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen: 100.817,29 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):

9.845,44 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (48,8 %):

4.804,57 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:

5.040,87 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:

105.858,16 Euro

**vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert),
gerundet auf 3 Stellen:**

105.900,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte:

ja

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: Sondereigentum Wohnung Nr.3

Baujahr:	1985
Bewertungstichtag:	2024
Gebäudealter:	39 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	41 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt

**Modernisierungsgrad in Punkten: 1 von 20
nicht modernisiert (0-1 Punkt)**

Modifizierte Restnutzungsdauer:	41 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer:	41 Jahre

Sachwert Sondereigentum Garage Nr.3

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro/m ²
BGF aus Wohn-/Nutzflächenberechnung:	23,63 m ²

Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße (keine Angabe):	1,00
für die Grundrissart (keine Angabe):	1,00

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2023):

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Stadt-/Landkreis:	LK Südwestpfalz
	→ 0,977

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	12,00 %
Ausgangswert:	239,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Index zum Stichtag (Juni 2024):	129,40
Umbasierungsfaktor 2010 / 2015: 0,901	
$129,40 / 0,901 =$	143,618

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1985
Stichtag:	2024
Alter zum Stichtag:	39 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	41 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	41 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	48,8 %

Berechnung:

BGF(m²) / BRI(m³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
24	x	239,00 Euro/m²	x	1,4362	=	8.238,04 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	8.238,04 Euro
Alterswertminderung (48,8 %)	4.020,16 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	4.217,88 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	411,90 Euro
--	-------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (48,8 %):	201,01 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	210,89 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 4.428,77 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 4.400,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	110.300,00 Euro
Bodenwert:	30.000,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	140.300,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor:	x 1,109 =
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	155.592,70 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden:
(anteilig auf den Miteigentumsanteil) -600,00 Euro

Sonstiges:
fehlende Ortsbesichtigung
-10,00 % -15.559,27 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -16.159,27 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt: 139.433,43 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt
(gerundet auf 3 Stellen): 139.400,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)	manuell/ berechnet
Wohnung Nr.3	5,50	manuell	121,24	666,82	8.001,84	2,75	manuell

Zwischensumme: 8.001,84 Euro

Garagen / TG-Stellplätze: 1 Stpl.
50,00 Euro / Stpl. → 600,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 8.601,84 Euro
Summe angemessene Miete: 8.601,84 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Betriebskosten: 2,00 % 1,42 Euro / W-/NFL 172,04 Euro
 Instandhaltungskosten: 17,73 % 11,70 Euro / W-/NFL 1.418,51 Euro
 Instandhaltungskosten
 (Garagen / Stellplätze): 14,67 % 88,00 Euro / W-/NFL 88,00 Euro
 Verwaltungskosten: 4,60 % 3,27 Euro / W-/NFL 396,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,42 Euro / W-/NFL 172,04 Euro

Miet-Reinertrag: 52,42 Euro / W-/NFL 6.355,26 Euro

Miet-Reinertrag: 6.355,26 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung **Zins [%]**
 Wohnung Nr.3 2,75 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 2,75 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):
 30.000,00 Euro 825,00 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 5.530,26 Euro

mittlere Restnutzungsdauer: 24 Jahre
 Zinssatz: 2,75 %
 Vervielfältiger: 17,40

Gebäudeertragswert: 96.226,52 Euro

zzgl. Bodenwert: 30.000,00 Euro

Ertragswert: 126.226,52 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 126.226,52 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden:	
aus Bauschadenermittlung	- 600,00 Euro
Sonstiges:	
fehlende Ortsbesichtigung	-10,00 % -12.622,65 Euro
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:	-13.222,65 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 113.000,00 Euro

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (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 sonstige Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der aus dem Grund und Boden entfallene Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar).

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

Der (Ertrags-) Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. Grundstücksbesonderheiten (besondere wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Nutzungsart:	gültig für alle
Gebäudeart:	Wohnungseigentum (Gebäude bis zu 3 WE)

Generelle Einflussfaktoren:

Restnutzungsdauer:	25 - 50 Jahre
Lage:	gut
Liegenschaftszinssatz von	2,00 % bis 3,00 %

Spezielle Einflussfaktoren:

Marktsituation:	ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage
→ Empfehlung:	Orientierung in der Mitte der Bandbreite
Miet- und Kaufpreisrelation:	durchschnittliches Mietniveau und durchschnittliche Preise
→ Empfehlung:	Orientierung in der Mitte der Bandbreite
Vorgeschlagener Liegenschaftszinssatz:	2,50 %
Gewählter Liegenschaftszinssatz:	2,75 %

Nach Sommer, G. und Kröll, R.: Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, GuG 5/95;
 Spannen modifiziert gemäß Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVD, Stand Januar 2023;
 Anpassungen bez. RND in Anlehnung an W. Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	30.000 Euro
Sachwert:	139.400 Euro
Ertragswert:	113.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Ertragswert**:

Verkehrswert:	113.000 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 3 Stellen):	113.000 Euro

Ergebnis:

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Hinweis zum Verkehrswert:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung als Miteigentumsanteil in einem Mehrfamilienhaus.

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden überwiegend von Anlegern unter Rentabilitätskriterien und zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben. Der Verkehrswert wird daher im Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) unter Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Der Sachwert wird nachrichtlich ausgewiesen.

Ort: Pirmasens, den 04.08.2024

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und würden das Maß einer üblichen Wertermittlung übersteigen.

Der Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen wurde durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel und für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Auftragsgemäß wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um die Detailausbildungen und den Zustand der Konstruktion genau zu ermitteln. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Die Bewertung der Mängel erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung.

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei den Berechnungen wurde eine Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümer bzw. Mieter, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeittypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten:

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Sondereigentum Garage Nr.3

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m³)
BTF 1		3,750	6,300	1,000	nein	23,625	0,000	1,000	0,000
						23,625			0,000

Summe KG
Summe EG
Summe OG
Summe DG

23,625
0,000
0,000
0,000

Summe Gebäude:

BGF:

23,625

BRI:

0,000

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Sondereigentum Wohnung Nr.3

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m²)	Raumfläche (m²)	Nutz- fläche	Fläche (m²)
Erdgeschoss									
	Diele	2,240	1,350	1,00	1,000	3,024			
		3,490	2,850	1,00	1,000	9,947	12,971	nein	
	Kochen	1,390	1,390	1,00	1,000	1,932			
		2,600	4,240	1,00	1,000	11,024	12,956	nein	
	Speisekammer	1,230	2,730	1,00	1,000		3,358	nein	
	Wohnen/Essen	3,980	3,140	1,00	1,000	12,497			
		5,960	3,980	1,00	1,000	23,721	36,218	nein	
	Vorraum	1,610	1,110	1,00	1,000		1,787	nein	
	Kinder	4,540	4,290	1,00	1,000		19,477	nein	
	WC	2,840	1,110	1,00	1,000		3,152	nein	
	Bad	2,810	2,820	1,00	1,000		7,924	nein	
	Schlafen	3,980	4,240	1,00	1,000		16,875	nein	
	Balkon	1,880	8,950	1,00	0,250	4,206			
		6,140	1,510	1,00	0,250	2,318	6,524	nein	
Summe									121,242
Summe Erdgeschoss									121,242

Summe gesamt:

Wohnfläche

121,242

Nutzfläche

0,000

Wohn- / Nutzfläche

121,242

Anlage Bauschäden detailliert

Gebäude: **Sondereigentum Wohnung Nr.3**

Preise: netto

Bauschäden

Teilleistung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
Bewuchs auf Vordach (Instandhaltung)	0,30	Anteilig	50,00 Euro	15,00 Euro
Lose Schindeln an Dachgaube (Instandhaltung)	0,30	Anteilig	540,00 Euro	162,00 Euro
Risse in Fassade (Instandhaltung)	0,30	Anteilig	50,00 Euro	15,00 Euro
Ungedämmte wärmegeführte Leitungen (Instandhaltung)	0,30	Anteilig	425,00 Euro	127,50 Euro
Malerarbeiten im Treppenraum (Instandhaltung)	0,30	Anteilig	227,50 Euro	68,25 Euro

Summe Kosten insgesamt:

387,75 Euro

Umsatzsteuer:

19,00 %

73,67 Euro

Zwischensumme:

461,42 Euro

Nebenkosten:

10,00 %

46,14 Euro

Risikoabschlag:

10,00 %

46,14 Euro

Kostenaufwand:

553,71 Euro

nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau:

553,71 Euro

Kostenaufwand insgesamt:**553,71 Euro****Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):****600,00 Euro**

Anlage

Geografische Daten

(DIN A4: 2 Seiten)

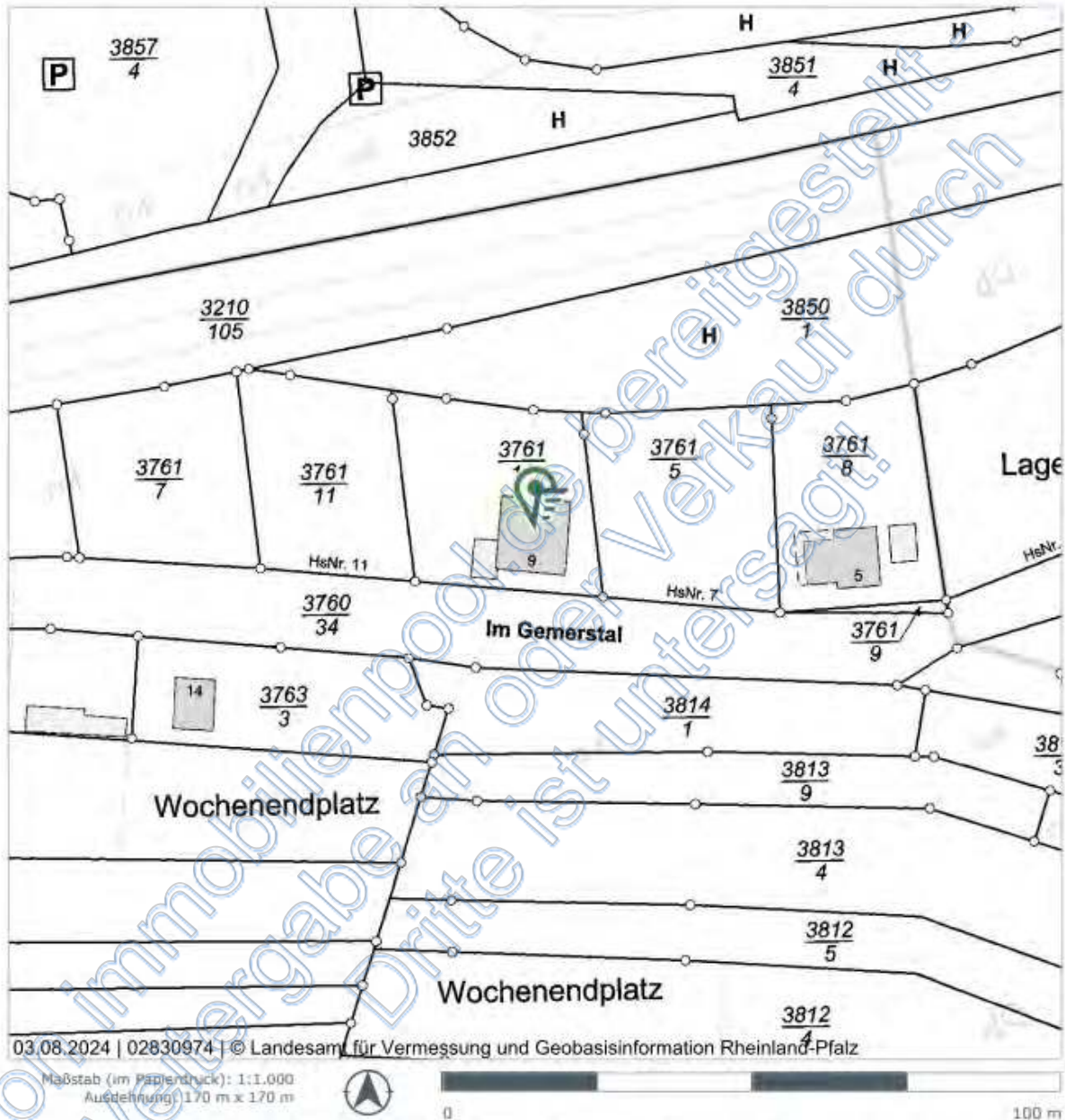
Liegenschaftskarte (1 Stck.)

Bodenrichtwertkarte (1 Stck.)

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

66976 Rodalben, Im Gernerstal 9

geoport



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

Datenquelle
Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: August 2024

Anlage

Planunterlagen

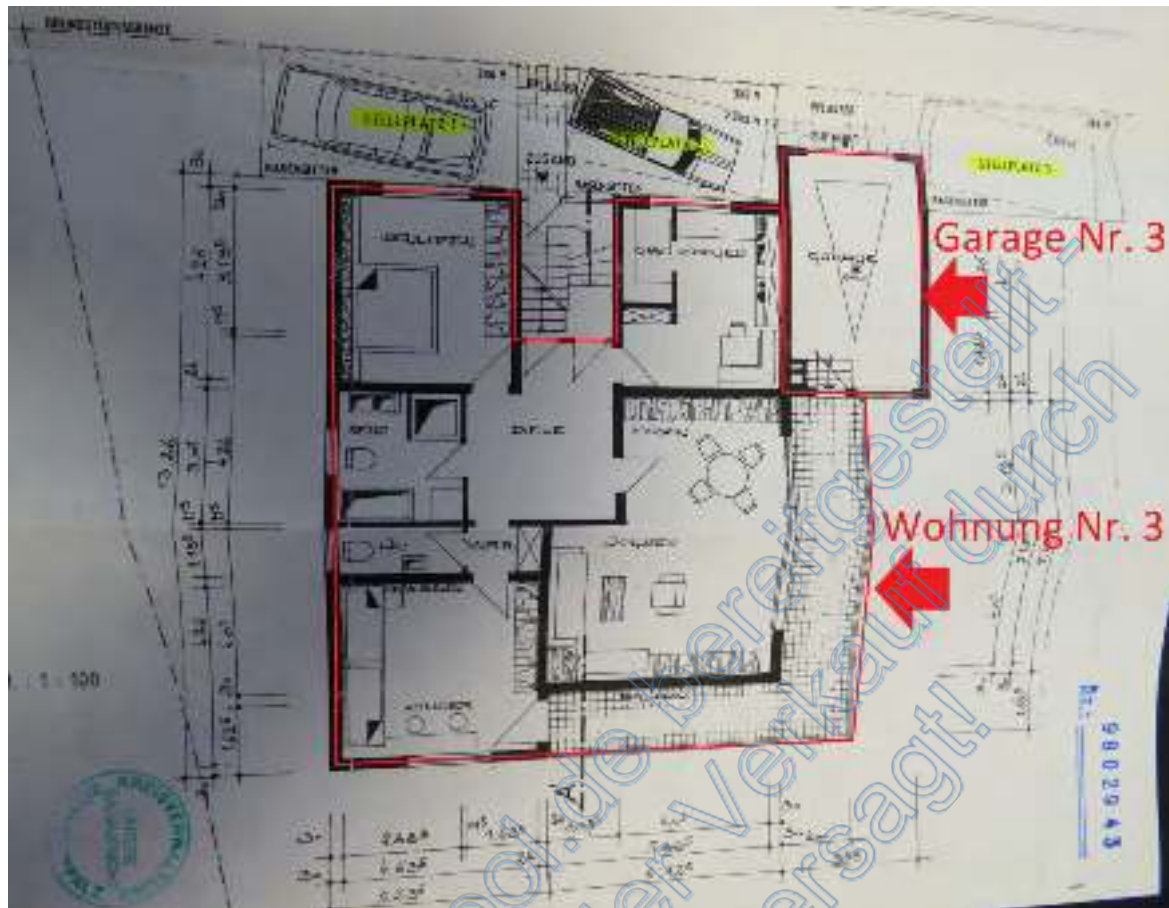
(DIN A4: 3 Seiten)

Grundriss Wohnung Nr.3 & Garage Nr.3 im Erdgeschoss

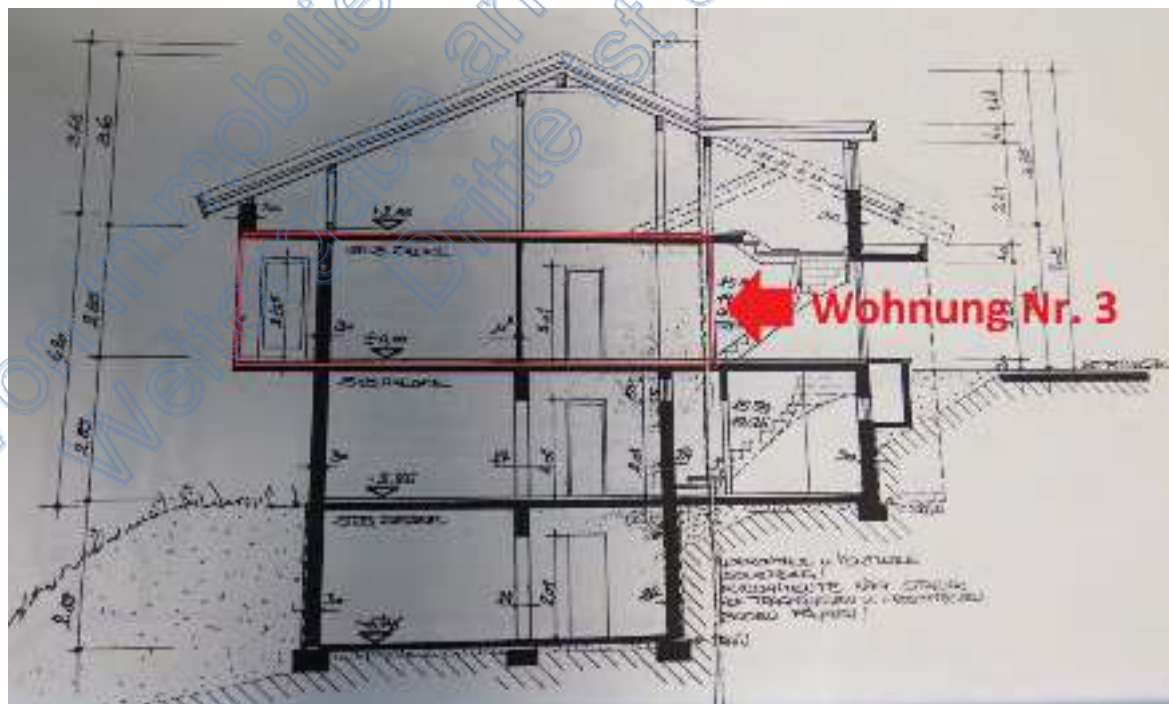
Schnitt

Ansicht Süd & Ost

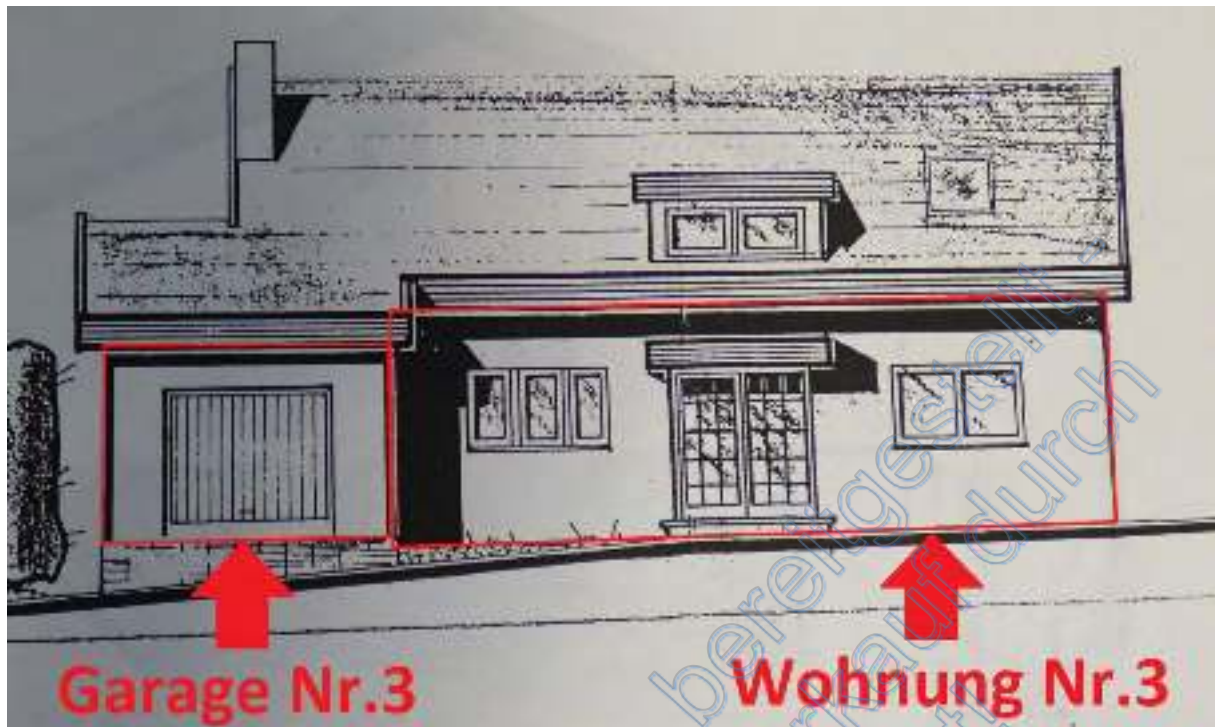
Ansicht Nord & West



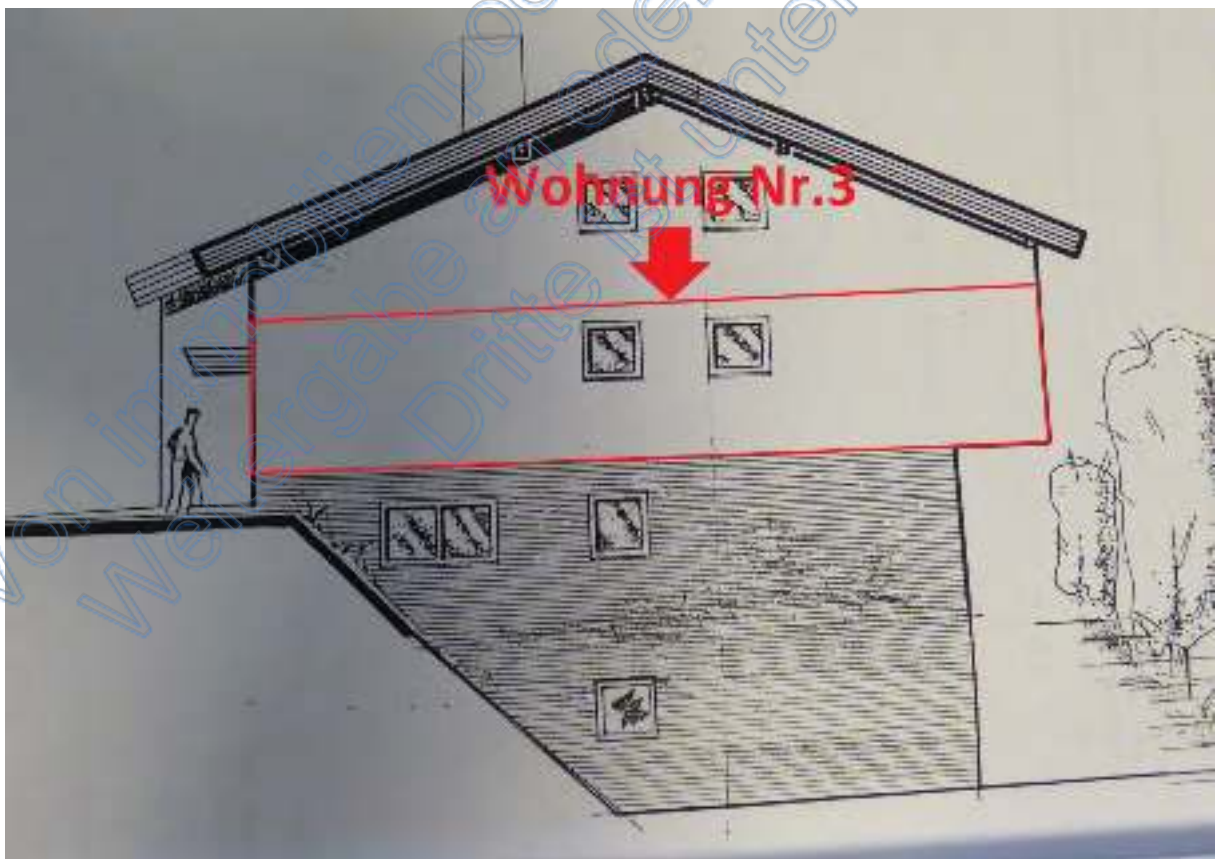
Grundriss Erdgeschoss (Wohnung Nr.3 + Garage Nr.3)
ohne Maszstab



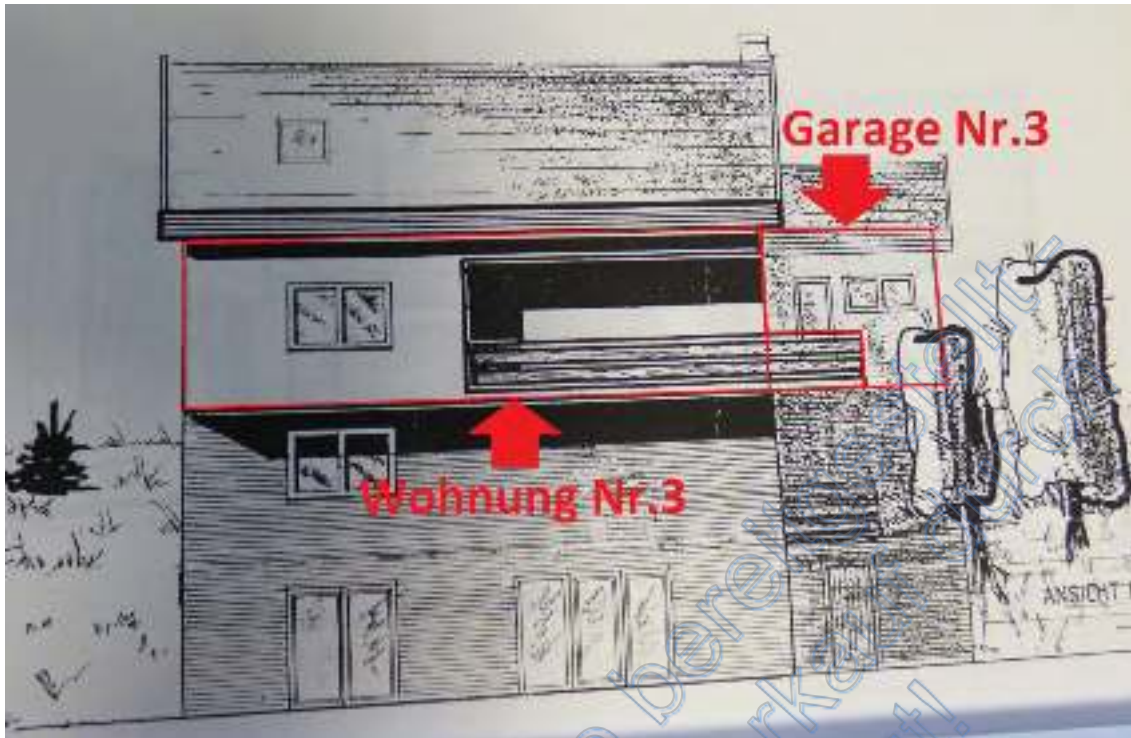
Schnitt
ohne Maszstab



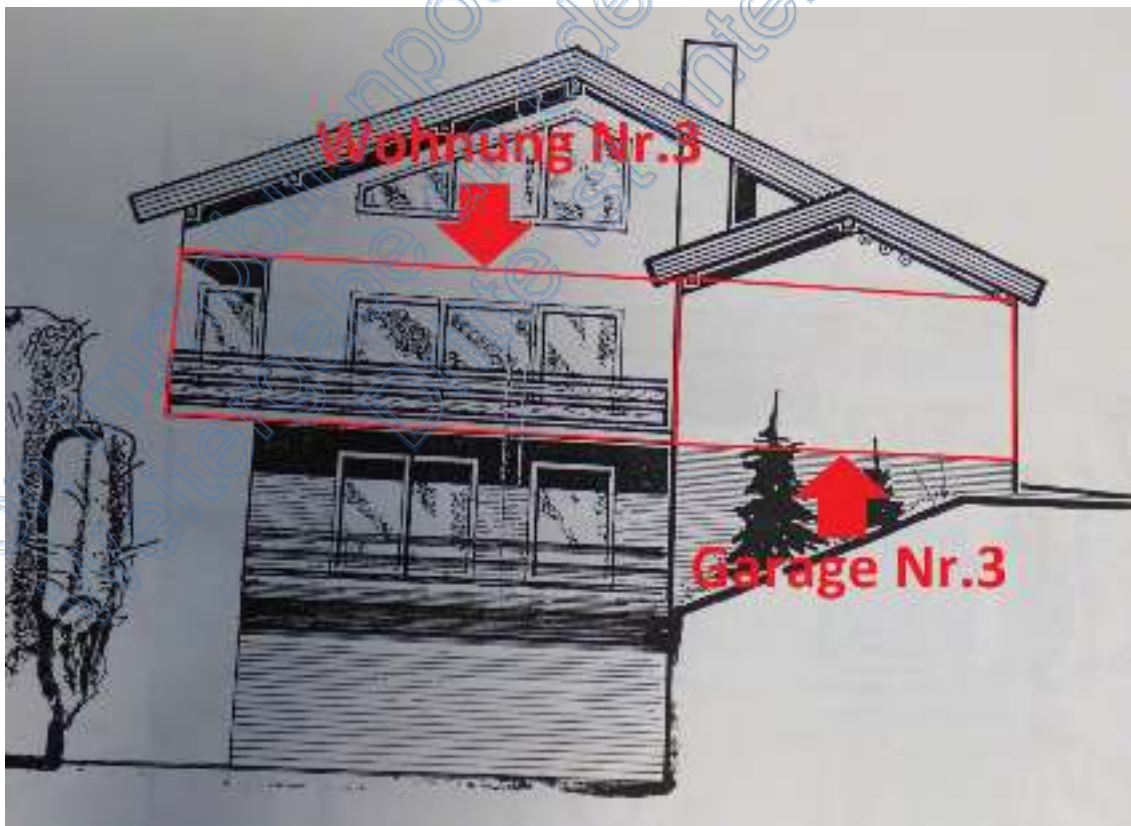
Ansicht Süd
ohne Maszstab



Ansicht Ost
ohne Maszstab



Ansicht Nord
ohne Maszstab



Ansicht West
ohne Maszstab

Anlage

Fotos zum bewertenden Objekt

18 Stck.
(DIN A4: 9 Seiten)



Bild 1: Ansicht Süd



Bild 2: Ansicht Ost



Bild 3: Ansicht Nord



Bild 4: Ansicht West



Bild 5: Balkon zur Wohnung Nr. 3



Bild 6: Garage Nr. 3



Bild 7: Hauseingang



Bild 8: Abschlusstür zur Wohnung Nr. 3; fehlende Malerarbeiten im Treppenraum



Bild 9: Waschraum



Bild 10: Heizungsanlage



Bild 11: Typenschild Heizungsanlage



Bild 12: ungedämmte wärmeführende Leitungen



Bild 13: ungedämmte Kellerdecke



Bild 14: Dacheindeckung



Bild 15: Lose Schindeln an der Dachgaube über dem Eingang



Bild 16: Bewuchs auf dem Vordach über Eingang



Bild 17: Risse in der Fassade im Bereich des Eingangs



Bild 18: Pilz- bzw. Algenbefall an der Fassade