

# GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AKTENZEICHEN

1 K 19/25

Markus Höft, Dipl.-Ing. Architekt  
Friedelhauser Straße 11, 66885 Altenglan  
Tel: 06381 / 425 14 00, Fax: 06381 / 425 14 02  
architekt.hoeft@online.de

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für den 221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück „Hauptstraße 59 und 57A“, 66909 Steinbach am Glan, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen.

**Gemarkung 66909 Steinach (Glan), Blatt 589, BV 3/ zu 2:  
221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen  
Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A  
Gebäude- und Freifläche zu 1.406 m<sup>2</sup>**

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

**Xxxxxx Xxxx, geb. am XX.XX.XXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX X  
XXXXX Xxxxx**

**- Antragstellerin -**

Verfahrensbevollmächtigter:  
XXXXXXXXXXXXX XXXXXXXX X.X. XXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXX X, XXXXX XXXXXXXXX

gegen

**1. Xxxx XXXXXXXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX  
Xxxx XXXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXXX XX  
XXXXX Xxxx-XXXXXXXXXXXX**

**- Antragsgegner -**

**2. Xxxxx XXXXXXXXXXXX, geb. am XX.XX.XXXX  
XXXXXXXXXXXXX XX  
XXXXX XXXXXXXXXXXX xx Xxxx**

**- Antragsgegner -**

Dieses Gutachten  
besteht aus insgesamt  
49 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen:  
**1-fach Auftraggeber  
1-fach per E-Mail  
1-fach Handakte**

Erstellungsdatum/  
Stichtag:  
**20. September 2025**

## I. TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

-	Auftraggeber	<b>Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel mit Beschluss vom 25.07.2025</b>	
-	AZ Auftraggeber	<b>AZ 1 K 19/25</b>	
-	Bewertungsgegenstand	<b>Gemarkung 66909 Steinach (Glan), Blatt 589, BV 3/ zu 2: 221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A Gebäude- und Freifläche zu 1.406 m<sup>2</sup></b>	
-	Grundbuch Nr.	<b>Gemarkung 66909 Steinach (Glan), Blatt 589, BV 3/ zu 2</b>	
-	ALB und ALK vom	<b>18. August 2025</b>	
-	Stichtag d. Wertermittlung	<b>20. September 2025</b>	
-	Eigentümer	<b>3.1</b>	<b>Xxxxxxxxxxxx, Xxx XXXXXXXXXX XXx, XXXXX XXXXXXXXXXX xx Xxx 1/2 Anteil</b>
		<b>4.1</b>	<b>Xxxx, XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX X, XXXXX XXXXX</b>
		<b>4.2</b>	<b>Xxxxxxxxxxxx, Xxx XXXXXXXXXXXX XXx, XXXXX XXXXXXXXXXX xx Xxx</b>
		<b>4.3</b>	<b>Xxxxxxxxxxxx, XXXXX XXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXX xx Xxx 4.1 - 4.3 in Erbengemeinschaft 1/2 Anteil</b>
-	Mieter	<b>Wohnung im Haus 57A im Leerstand, ehem. Eigennutzung Ladeneinheit im Haus 59 im Leerstand Wohnung im Haus 59 vermietet</b>	
-	Wohn- bzw. Nutzflächen	<b>Wohnfläche gesamt</b>	<b>ca. 448 m<sup>2</sup></b>
		<b>Wohnfläche Sondereigentum Nr. 1</b>	<b>ca. 182 m<sup>2</sup></b>
-	Maßgebliches Bewertungsverfahren	<b>Ertragswertverfahren</b>	
-	Sachwert	<b>221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen</b> <span style="float: right;"><b>185.000,- €</b></span>	
-	Ertragswert	<b>221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen</b> <span style="float: right;"><b>192.000,- €</b></span>	

- Anteiliger Bodenwert	221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, 21.500,- €
- <b>Verkehrswert</b>	<b>221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen 192.000,- €</b>
- Mängel und Schäden	Das Gebäude ist nach dem allgemeinen Eindruck in einem im Allgemeinen durchschnittlichen, leicht renovierungsbedürftigen Zustand. Der Bau- und Unterhaltungs-Zustand ist nach oberflächlicher Begutachtung mit der Note 3 zu bewerten (leichter Instandhaltungsstau, noch geringer Reparatur- und Fertigstellungsaufwand). Das Objekt weist Gebrauchsspuren auf, es besteht leichter Renovierungs- und Instandsetzungs-Bedarf.
- Kurzbeschreibung des Objekts	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in nach Nordwesten hin abfallendem Gelände in Hanglage. Das Grundstück hat eine leicht unregelmäßige Form. Das hangige Grundstück weist eine Höhendifferenz von ca. 5,00 m von der Erschließungsstraße zur hinteren Grundstücksgrenze auf.  Das Grundstück wurde mit zwei Wohn- u. Geschäftshäusern bebaut und Wohnungseigentum und Sondereigentum gebildet.

## II. WICHTIGE ANMERKUNGEN

./.

### III. INHALTSVERZEICHNIS

Nr.	Abschnitt	Seite
1.	AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS .....	6
2.	ZWECK DES GUTACHTENS.....	6
3.	GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS .....	6
4.	LITERATURVERWEIS .....	6
5.	ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS .....	7
6.	LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG .....	7
7.	DATEN UND FAKTEN.....	8
7.1	Pläne des Objekts .....	8
7.1.1	Umgebungskarten, Straßenpläne .....	8
7.1.2	Lageplan M 1/1000 .....	9
7.1.3	Lageplan M 1/500 .....	10
7.1.4	Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)* .....	11
7.2	Allgemeine Wertverhältnisse .....	13
7.3	Mikro- und Makrolage des Objekts.....	14
7.3.1	Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, 66909 Steinbach am Glan .....	14
7.3.1.1	<i>Postanschrift / Bevölkerung</i> .....	14
7.3.1.2	<i>Amtsgericht</i> .....	14
7.3.1.3	<i>Grundbuchamt</i> .....	14
7.3.1.4	<i>Verwaltung</i> .....	14
7.3.1.5	<i>Eigentümer</i> .....	14
7.3.1.6	<i>Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage</i> .....	14
7.3.1.7	<i>Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche</i> .....	15
7.3.1.8	<i>Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr</i> .....	15
7.3.1.9	<i>Einrichtungen des täglichen Bedarfs</i> .....	15
7.3.1.10	<i>Grundstücksbeschreibung</i> .....	15
7.3.1.11	<i>Grundbuchinhalte</i> .....	16
7.3.1.12	<i>Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten</i> .....	16
7.4	Beschreibung der Baulichkeiten .....	18
7.4.1	Raumaufteilung / Nutzflächen / Umbauter Raum.....	21
7.5	Restnutzungsdauer .....	23
8.	VERKEHRSWERTERMITTLUNG.....	25
8.1	Bodenwert .....	25
8.1.1	Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes.....	25
8.1.2	Ermittlung des Bodenwertes .....	25
8.2	Zur Wahl des Bewertungsverfahrens .....	27
8.3	Ermittlung des Ertragswertes .....	28
8.3.1	Vermietbarkeit des Objektes .....	28
8.3.2	Erhaltungszustand, Ausbaustufe.....	28
8.3.3	Anzusetzende Mieten.....	28
8.3.3.1	<i>Datenquellen</i> .....	28
8.3.3.2	<i>Herleitung der Miete</i> .....	29
8.3.4	Bewirtschaftungskosten .....	29
8.3.5	Liegenschaftszins.....	31
8.3.6	Ermittlung des Ertragswertes .....	32
8.3.7	Ertragswertberechnung.....	33
8.4.1	Basiswerte zur Sachwertermittlung.....	34
8.4.1.1	<i>Einstufung nach NHK 2000</i> .....	34
8.4.1.2	<i>Wert der baulichen und sonstigen Anlagen</i> .....	36
8.4.2	Ermittlung des Sachwertes .....	37
9.	ERGEBNIS DES GUTACHTENS.....	38
9.1	Wertansätze .....	38
9.2	Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes .....	39
9.3	Ergebnisse / Verkehrswert.....	39
10.	SCHLUSSERKLÄRUNG .....	40
11.	ANLAGEN / FOTOS .....	41

## 1. AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS

Das Gutachten über den Verkehrswert wurde beauftragt durch:

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel - AZ 1 K 19/25  
mit Beschluss vom 25. Juli 2025.

## 2. ZWECK DES GUTACHTENS

über über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für den 221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück „Hauptstraße 59 und 57A“, 66909 Steinbach am Glan, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen.

Gemarkung 66909 Steinach (Glan), Blatt 589, BV 3/ zu 2:

221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen  
Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, Gebäude- und Freifläche zu 1.406 m<sup>2</sup>

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Xxxxxx Xxx, XXXXXXXXXXXXXXXX X, XXXXX XXXXX - Antragstellerin -  
Verfahrensbevollmächtigter: XX XXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXX. X, XXXXX XXXXXXXXXXX

gegen

1. Xxx XXXXXXXXXXX, XXXXXXX. XX. XXXXX Xxx-XXXXXXXXXXXX - Antragsgegner -
2. Xxx XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXX xx Xxx - Antragsgegner -

## 3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

Grundlagen des Gutachtens sind:

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Kusel mit Beschluss vom 25.07.2025 schriftlich erteilten Auftrag
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.07.2025
- die vom Sachverständigen am 29.08.2025 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Kubaturen und Flächen.
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im Belegenheitsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) und der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 18.08.2025
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 19.09.2025
- Sofern weitere Verzeichnisse Verwendung fanden, sind diese im Gutachten genannt

## 4. LITERATURVERWEIS

Dr. H.O. Sprengnetter - Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten  
Ross – Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken  
Kleiber / Simon - Verkehrswertermittlung von Grundstücken

## 5. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

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

Es wird weiter davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

## 6. LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG

Mit Schreiben vom 13. August 2025 wurden die Antragstellerin, deren Verfahrens-Bevollmächtigter und die Antragsgegner vom geplanten Ortstermin am 29. August 2025 in Kenntnis gesetzt.

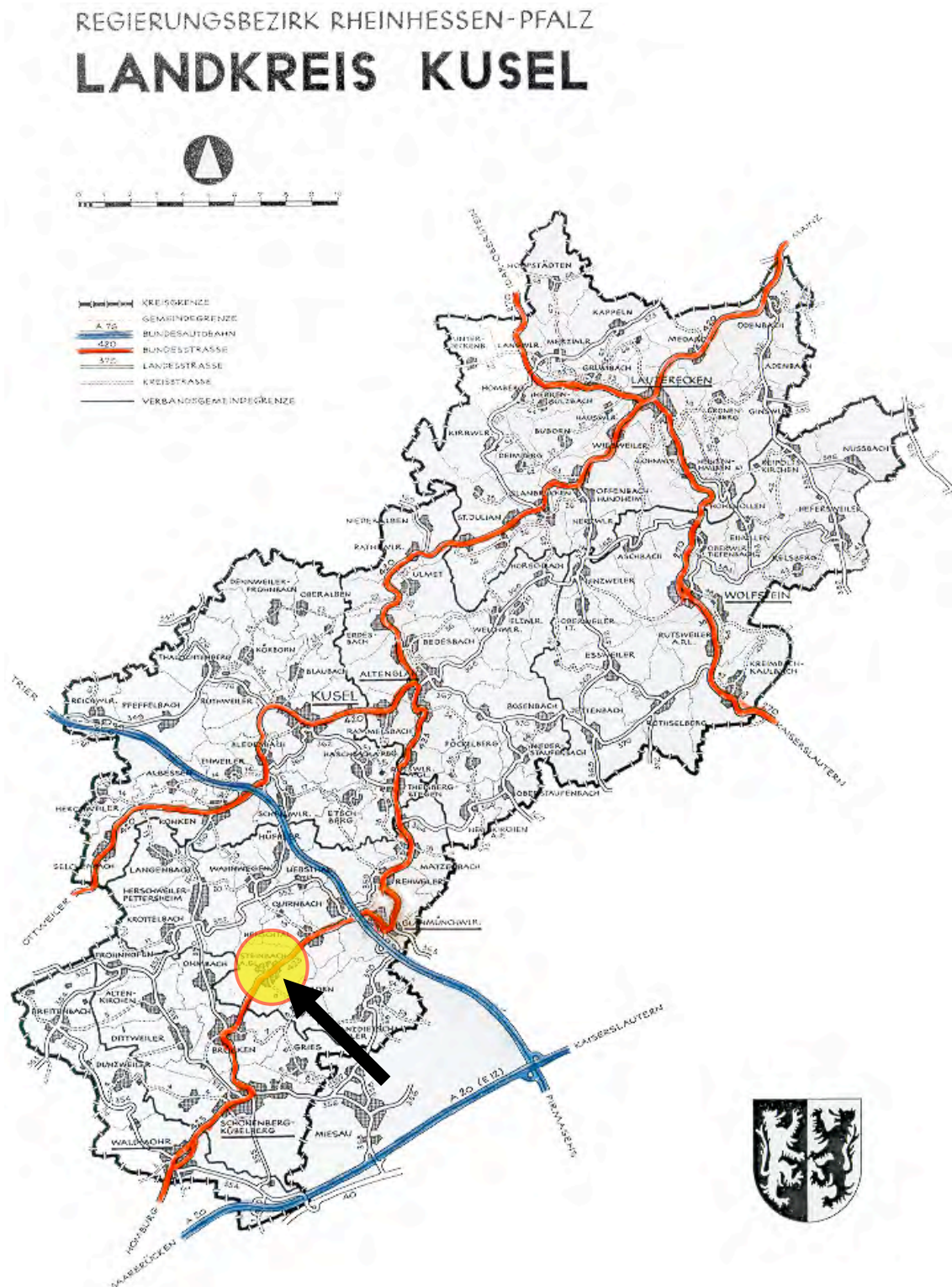
Die Antragstellerin war zum Termin anwesend, der Zutritt wurde gewährt, das Objekt konnte von Innen und Außen im Bereich des betreffenden Sondereigentums vollständig besichtigt werden.

Die Antragstellerin sowie die Antragsgegner wurden im Anschreiben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Nichtgewährung des Zugangs zum Objekt die Schätzung aufgrund Außenbesichtigung erfolgen wird und Einwendungen, die die Innenausstattung betreffen, im Nachhinein nicht mehr erhoben werden können.

## 7. DATEN UND FAKTEN

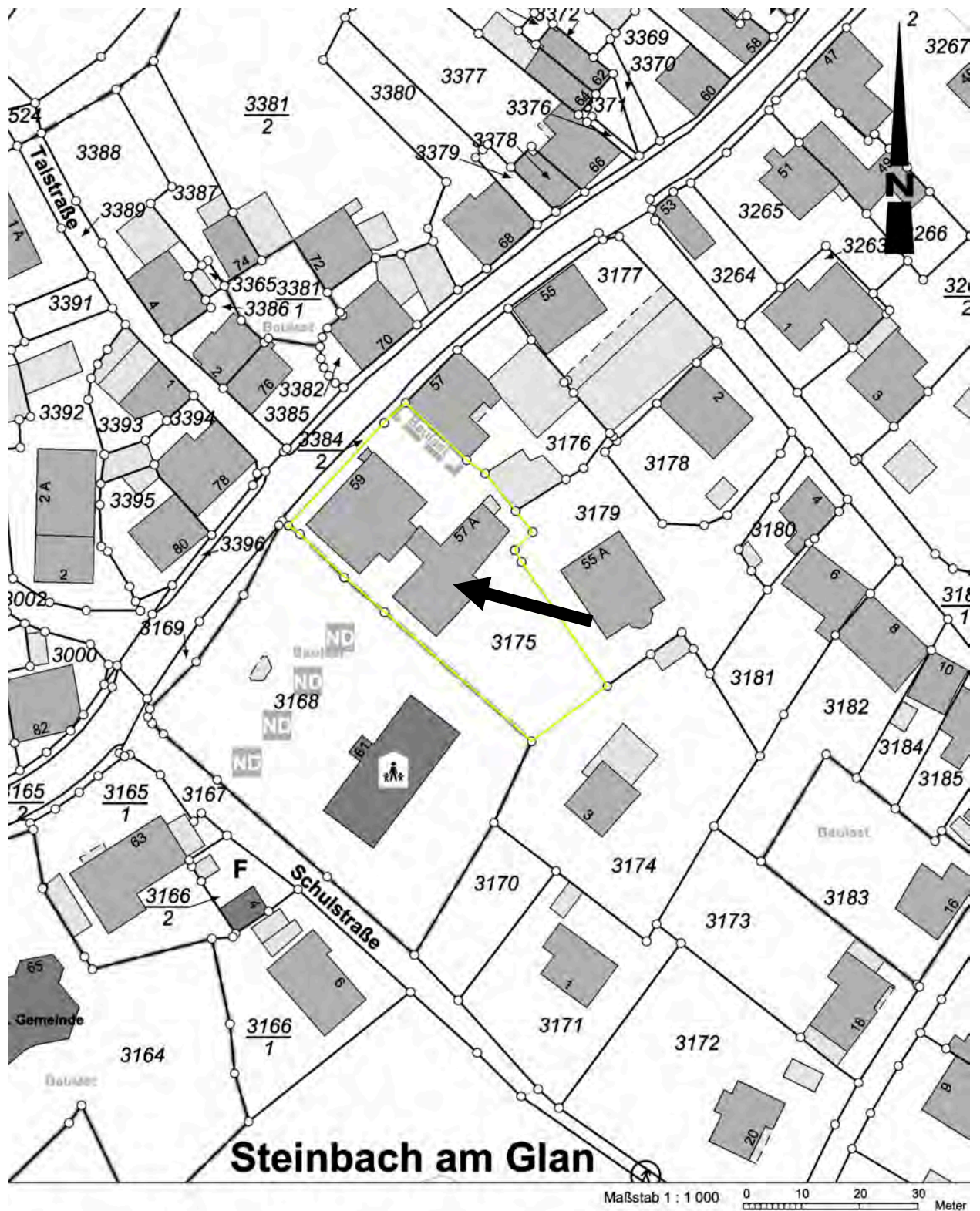
### 7.1 Pläne des Objekts

#### 7.1.1 Umgebungskarten, Straßenpläne



(Pfeil bezeichnet Lage des Objektes)

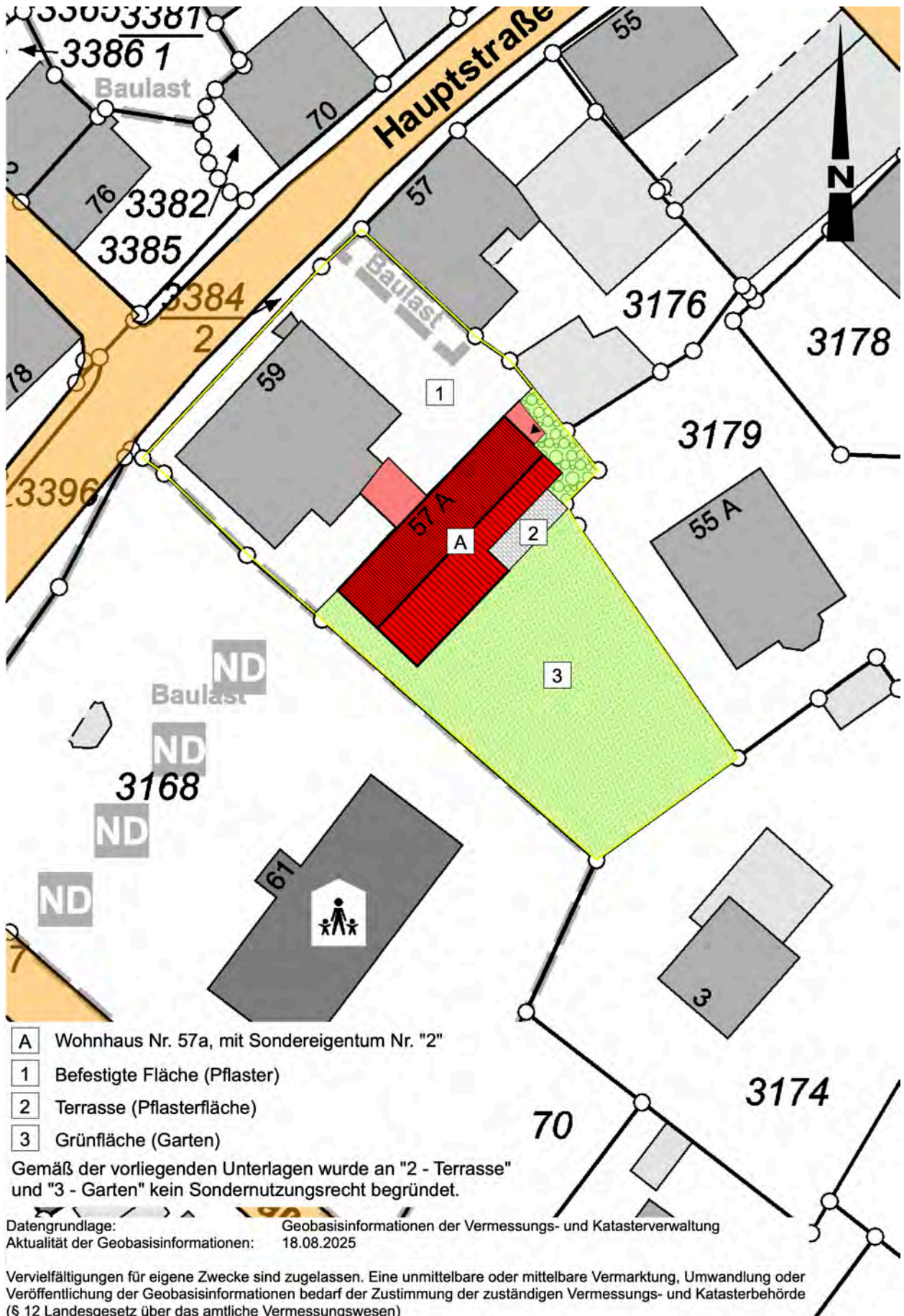
7.1.2 Lageplan M 1/1000



Datengrundlage: Geobasisinformationen der Vermessungs- und Katasterverwaltung  
Aktualität der Geobasisinformationen: 18.08.2025

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vermarktung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen)

(Pfeil bezeichnet Lage des Objektes)



## 7.1.4 Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)\*

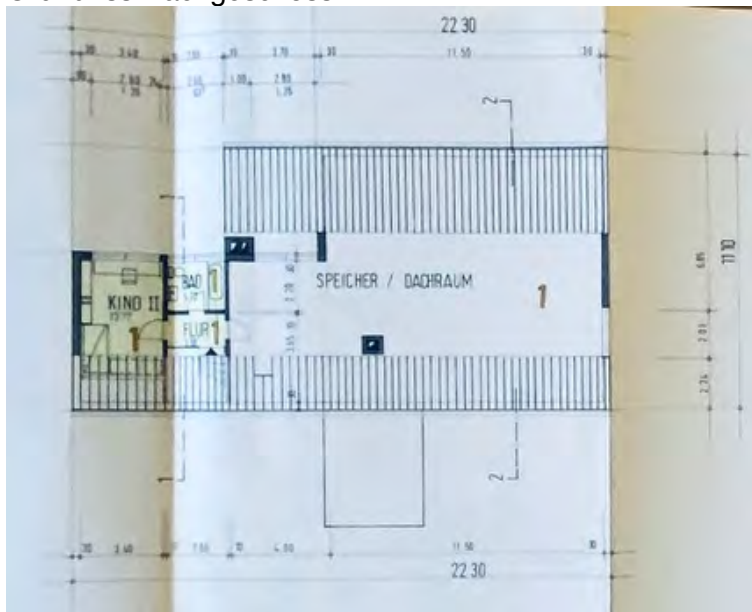
### Grundriss Untergeschoss\*



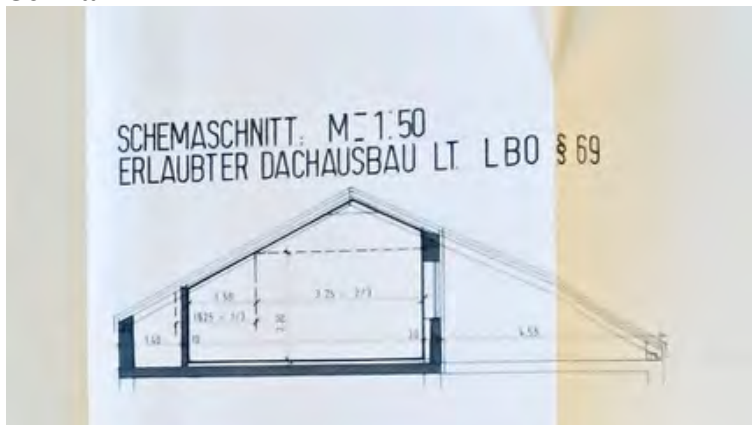
### Grundriss Erdgeschoss\*



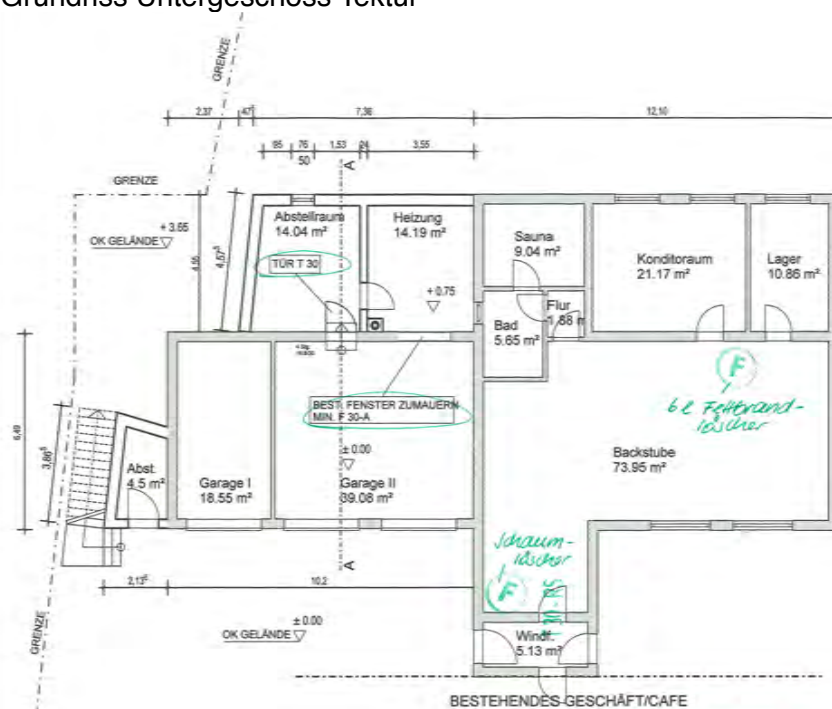
Grundriss Dachgeschoss\*



Schnitt\*



Grundriss Untergeschoss Tektur\*



- \* Die Darstellung des Objekts beruhen auf den Teilungsplänen von Juni 1977 sowie dem Bauantrag vom 12.11.2011. Abweichungen von den tatsächlichen Abmessungen sind möglich. Die hier dargestellten Zeichnungen sind daher ohne Gewähr.
- \* Die im Erdgeschoss dargestellte Arbeitsecke bzw. Verlängerung des Essbereichs wurde nicht ausgeführt. Hier befindet sich eine Dachterrasse.

## 7.2 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke.

Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände. Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur.

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

## 7.3 Mikro- und Makrolage des Objekts

### 7.3.1 Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, 66909 Steinbach am Glan

#### 7.3.1.1 Postanschrift / Bevölkerung

Hauptstraße 59 und 57A, 66909 Steinbach am Glan  
Einwohner: ca. 863 (Stand 31.12.2024)

#### 7.3.1.2 Amtsgericht

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

#### 7.3.1.3 Grundbuchamt

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

#### 7.3.1.4 Verwaltung

Landkreis Kusel, Kreisverwaltung  
Trierer Straße 49-51, 66869 Kusel  
Verbandsgemeinde Oberes Glantal, Verbandsgemeindeverwaltung  
Rathausstraße 8, 66901 Schönenberg-Kübelberg

#### 7.3.1.5 Eigentümer

Eigentümer der Grundstücke sind lt. Grundbuch zum Stichtag folgende Personen:

Gemarkung 66909 Steinach (Glan), Blatt 589, BV 3/ zu 2,  
Flurst. Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, 66909 Steinbach am Glan,  
Gebäude- und Freifläche zu 1.406 m<sup>2</sup>

3.1 XXXXXXXXXXXX, XXXX  
XXXXXXXXXXXX XXx, XXXXX XXXXXXXXXXXX xx XXXX  
1/2 Anteil

4.1 XXXX, XXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXXXXX X, XXXXX XXXXXX

4.2 XXXXXXXXXXXX, XXXX  
XXXXXXXXXXXX XXx, XXXXX XXXXXXXXXXXX xx XXXX

4.3 XXXXXXXXXXXX, XXXXX  
XXXXXXXXXXXX XX, XXXXX XXXXXXXXXXXX xx XXXX  
4.1 - 4.3 in Erbengemeinschaft 1/2 Anteil

#### 7.3.1.6 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage

Die bebaute Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie vereinzelt Läden und Handwerksbetrieben an der Hauptstraße. Störendes Gewerbe ist im direkten Umfeld nicht gegeben. Das betreffende Gebiet ist als durchschnittliche Wohnlage zu beurteilen.

### 7.3.1.7 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Grundstück liegt im Siedlungsbereich von Steinbach innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereiches in der Ortsmitte an der Hauptstraße.

### 7.3.1.8 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr

Leichte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr (Bundesstraße), temporäre Beeinträchtigungen durch Fluglärm der nahen Airbase Ramstein vorhanden.

### 7.3.1.9 Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Entfernungen : Zur Ortsmitte Steinbach ca. 100 m  
Verkehrsanbindung: Lage an der B 423, Autobahn in ca. 6 km (A62), Anschlussstelle Glan-Münchweiler Bahnhof in Glan-Münchweiler

Entfernungen: Nach Kusel ca. 15 km  
Nach Kaiserslautern ca. 35 km  
Nach Saarbrücken ca. 50 km

Schulwesen : Kindergarten im Ort, Grundschule in Brücken, IGS in Schönenberg, Gymnasium sowie berufsbildende Schule in Kusel

Täglicher Bedarf : Lebensmittelläden mit Fleisch- und Backwaren, Gaststätten im Ort, sowie Supermärkte in Glan-Münchweiler vorhanden

Gehobener Bedarf : einzelne Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende im Ort, Banken, Verwaltung, Freiberufler, Ärzte und Apotheke in Glan-Münchweiler vorhanden

### 7.3.1.10 Grundstücksbeschreibung

Gemarkung 66909 Steinach (Glan), Blatt 589, BV 3/ zu 2.

Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, 66909 Steinbach am Glan, Gebäude- und Freifläche zu 1.406 m<sup>2</sup>

#### Topographie und Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in nach Nordwesten hin abfallendem Gelände in Hanglage. Das Grundstück hat eine leicht unregelmäßige Form. Das hangige Grundstück weist eine Höhendifferenz von ca. 5,00 m von der Erschließungsstraße zur hinteren Grundstücksgrenze auf.

Mittlere Breite : ca. 22,00 (16,00 - 28,00) m

Mittlere Tiefe : ca. 57,00 (55,00 - 60,00) m

#### Angaben aus dem Liegenschaftsbuch

Fläche: 1.406 m<sup>2</sup>

Tatsächliche Nutzung: 1.406 m<sup>2</sup> Gebäude- und Freifläche, Mischnutzung mit Wohnen

Hinweise z. Flurst.: Baulast

Ausführende Stelle: Landkreis Kusel, Bezeichnung: 2020-50-1-1

Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet  
Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

#### Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung durch das Wohnhaus und das Nebengebäude vom Nachbargrundstück (Fl.St. 3176), Hauptstraße 57. Baulast und Grunddienstbarkeiten (Geh- und Fahrrecht, Unterlassung Bebauung) zugunsten Fl.St. 3176 eingetragen. Ansonsten allseitig ausreichender Grenzabstand vorhanden. Keine weiteren nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

#### Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Die Bodenqualität ist als normal tragfähiger Baugrund einzustufen. Grundwasserschäden oder Altlasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt; Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

#### Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Straßenausbau, Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Die Erschließungsstraße ist voll ausgebaut. Es wird davon ausgegangen, dass derzeit keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde nicht bekannt.

Es handelt sich bei dem Objekt um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und seinen Abmaßen belegt ist.

#### 7.3.1.11 Grundbuchinhalte

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II:

- Lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Fl.St. 3176. Gleichrang mit Abt. II, Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 16.07.2020 (UR-Nr. 1189/2020 L, Notar Dr. Bernd Gilcher in Lauterecken) eingetragen am 03.09.2020
- Lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Unterlassung Bebauung) für den jeweiligen Eigentümer des Fl.St. 3176. Gleichrang mit Abt. II, Nr. 4. Gemäß Bewilligung vom 16.07.2020 (UR-Nr. 1189/2020 L, Notar Dr. Bernd Gilcher in Lauterecken) eingetragen am 03.09.2020
- Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kusel, 1 K 19/25); eingetragen am 17.07.2025.

Weitere wertbeeinflussende Rechte in Abteilung II des Grundbuchs bestehen nicht.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

#### 7.3.1.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

Straßenart: Die Erschließungsstraße („Hauptstraße“, B423) weist ein leicht erhöhtes Verkehrsaufkommen, mit einem Anteil an Durchgangs-Verkehr auf. Die Straße ist voll ausgebaut (Asphaltbelag) mit beidseitigen, gepflasterten Gehwegen.

Lasten und Rechte: Siehe Grundbucheintragungen, sonstige - evtl. vorhandene - eingetragene (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.

Eintragungen im  
Baulastenverzeichnis: Bestehen (Abstandsflächenbaulast)

Umlegungs-,  
Flurbereinigungs- und  
Sanierungsverfahren;  
Denkmalschutz: Bestehen nicht

Darstellung im  
Flächennutzungsplan: Mischgebiet (MD)

Festsetzungen im  
Bebauungsplan : Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.

#### Zusammenfassung:

1. § 5 BauGB Festlegungen im Flächen-Nutzungsplan nach §5 Bau NVO:  
Mischgebiet (MD)
2. § 34 BauGB Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.
3. Entsorgung öffentliche Abwasserlage, öffentliche Abfallbeseitigung
4. Versorgung Trinkwasser, Elektrizität, Telefon
5. Straßenart (z. B. Bundes-, Land-, Gemeindestraße) Bundesstraße B423, „Hauptstraße“
6. Schutzbereiche Das Bewertungsobjekt liegt im Schutzbereich einer Bundesstraße
7. Einsicht Bauakte Die genehmigten Planunterlagen zur Teilungserklärung sowie Bauunterlagen AZ 263/2011 lagen vor und sind Bestandteil dieser Wertermittlung
8. Auskunft aus Altlastenkataster Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen
9. Mietspiegel Für die Gemeinde gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.
10. Ortssatzungen Ortssatzungen sind für den betreffenden Bereich nicht vorhanden

## 7.4 Beschreibung der Baulichkeiten

### Art des Gebäudes

Zwei Wohn- und Geschäftshäuser in Massivbauweise. 2 Vollgeschosse (Erd- und Untergeschoss bzw. Erd- und Obergeschoss) und ausgebautes Dachgeschoss. Haus Nr. 57 ist voll unterkellert.

### Baujahr

Errichtet: Vorderhaus unbekannt, Hinterhaus (Haus Nr. 57A) vermutlich 1977

### Ausführung und Ausstattung *(bezieht sich nur aus Haus Nr. 57a)*

Konstruktionsart : Massivbauweise

Fundamente : Streifenfundamente in Stahlbeton

Umfassungswände : Kellerwände, Erdgeschoss- und Dachgeschosswände in Mauerwerk

Innenwände : Mauerwerk

Geschossdecken : Decken über Unter- und Erdgeschoss als Stahlbeton-Massivdecke, bzw. Holzstein-Träger-Decke mit Aufbeton. Fußbodenaufbau im Erd- und Dachgeschoss als schwimmender Estrich.

Dachkonstruktion : Holzkonstruktion, Sparren-Pfetten-Dach in zimmermannsmäßiger Ausführung

Dachform : allseitig geneigtes Satteldach, Neigung ca. 30°, mit Kniestock, ca. 1,15m bzw. ca. 2,25m

Dacheindeckung : Dacheindeckung aus Betondachsteinen, als Falzziegel, anthrazitgrau.

Dachrinnen, Fallrohre: Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech.

Außenansicht : Putzflächen als Scheibenputz mit Anstrich, Farbton weiß, Sockelflächen braun abgesetzt

Fenster / Türen : Aluminium-Fensterelemente aus dem Ursprungsbaujahr, braun eloxiert, mit Isolierverglasung, alle Fenster mit Kunststoff-Rollläden (Gurtbedienung). Außenfensterbänke aus Werkstein, grau.

Hauseingangstüren aus Aluminium mit Glaseinsatz (Isolierglas), weiß.

Glatte Innentüren aus Holzwerkstoff, furniert mit Umfassungszargen.

Teilweise mit Oberlicht, als Glastüren bzw. als Schiebetüren.

### Bodenbeläge, Wände und Decken :

Böden mit Fliesen bzw. Teppichbelag, Treppen mit Holzstufen. Untergeschoss und Ausbaureserve im Dach (Speicher) ohne Belag.

Wandflächen hauptsächlich verputzt mit Rauhputz, weiß. Bäder raumhoch gefliest. Schlafzimmer mit Tapeten. Einzelne Wandflächen mit Paneelschalung.

Decken mit Holzschalung N+F, bzw. Paneelschalung.

Elektroinstallation : durchschnittlicher Standard

Sanitäre Installation : überdurchschnittlicher Standard, 2 WCs im EG mit WC und Handwasch-Becken, 1 Bad im EG mit Badewanne, Dusche, Waschtisch und WC, 1 Bad im DG mit Dusche, Waschtisch und WC. Bauzeittypische Ausstattung.

Heizung :	Pellet-Zentralheizung mit Röhrenheizkörpern, getrennt für das Hinterhaus. Zentrale Warmwasserbereitung über die Heizungsanlage.
Besondere Einrichtungen :	Einbauküche im Erdgeschoss Wertansatz (Zeitwert) 2.500 €
Besondere Bauteile :	Kamin im Wohnzimmer, zusätzlicher Edelstahlkamin für die Heizungsanlage. Wertansatz (Zeitwert) 7.500 €
Belichtung und Besonnung :	allseitig gut und ausreichend.
Raumaufteilung :	Dachgeschoss: 1 Zimmer, Bad/WC, Flur, Speicher (Ausbaureserve) ( <i>Sondereigentum Nr. 1</i> ) Erdgeschoss: Windfang, WC, Garderobe, Abstellraum, Diele, Kaminecke, Küche, Wohnen/Essen, Flur, Eltern, Kind, Bad, WC ( <i>Sondereigentum Nr. 1</i> ) Untergeschoss: Garage, Abstellraum (Pelletlager), Heizung ( <i>Sondereigentum Nr. 1</i> ) Doppelgarage, Windfang, Backstube, Bad, Flur, Sauna, Konditorraum, Lager ( <i>Sondereigentum Nr. 2</i> ) <i>Beschreibung nur für Haus Nr. 57A</i>
Äußere Gestaltung :	Haus Nr. 57A als Wohn- und Geschäftshaus mit geräumiger Wohnung ( <i>Sondereigentum Nr. 1</i> ) mit modernem Zuschnitt.
Miete :	Wohnung im Haus 57A im Leerstand, ehem. Eigennutzung, Ladeneinheit im Haus 59 im Leerstand, Wohnung im Haus 59 vermietet
Vermietbarkeit/ Nachfrage :	Eine Vermietbarkeit erscheint unter Ansetzung einer für das Objekt (Lage, Ausstattung, Zustand) angemessenen Miete jederzeit möglich, die Nachfrage ist unter den regionalen Gegebenheiten jedoch als eher gering zu beurteilen. Eine ebenfalls mögliche Vermietung bzw. das Vermietungspotential an Amerikaner unterliegt häufigen Schwankungen und ist daher für die Bewertung nicht relevant.
Bauschäden und Baumängel (Soweit augenscheinlich zu beurteilen) :	<u>Gesamtbeurteilung</u> Das Gebäude ist nach dem allgemeinen Eindruck in einem durchschnittlichen, leicht renovierungsbedürftigen Zustand. Der Bau- und Unterhaltungs-Zustand ist nach oberflächlicher Begutachtung mit der Note 3 zu bewerten (noch leichter Instandhaltungsstau, noch geringer Reparaturaufwand). Das Objekt weist Gebrauchsspuren auf, es besteht leichter Renovierungs- und Instandsetzungs-Bedarf. Fassadenflächen weisen leichte Putzschäden in Form von Rissbildungen auf. Diese sind Instand zu setzen. Fenster und Türen sind aus energetischer Sicht kurzfristig zu ersetzen. Teppich-Bodenbeläge und Tapeten sind im Rahmen einer Renovierung zu erneuern. Holz- und Fassadenflächen sind malermäßig zu überarbeiten. Ein Energiebedarfsausweis liegt nicht vor. Diese Aufstellung von Bauschäden und Baumängeln erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage ist die oberflächliche Besichtigung, zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird daher empfohlen bezüglich der Kosten für Bauschadens-Beseitigungen und Modernisierungserfordernisse eine vertiefende Untersuchung und darauf basierende Kostenermittlung erstellen zu lassen.

### Wertbeeinflussung durch Bauschäden und Baumängel:

Mangel / Schaden		Bewertung / Wertminderung
- Außen-Holzbauteile / Fassadenarbeiten	<i>geschätzt</i>	8.000,00 €
- Renovierung des Innenbereichs (über reine Schönheitsreparaturen* hinausgehend)	<i>geschätzt</i>	0,00 €
- Fensteraustausch	<i>geschätzt</i>	28.000,00 €
	Summe	36.000,00 €

\*) Die Renovierungs- und Instandsetzungskosten für den Innenbereich („Schönheits-Reparaturen“) werden im Rahmen der Wertermittlung separat berechnet.

### ANMERKUNG :

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur in soweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können hiervon Abweichungen auftreten, welche jedoch im Bezug auf die Wertermittlung nicht werterheblich sind. Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im wesentlichen aus der Fotodokumentation und der vorangegangenen Beschreibung.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war teilweise nicht einsehbar.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadensgutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der vorhandenen technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallationen etc.) vorgenommen wurden. Es wird angenommen, dass sich diese Anlagen in einem funktionsfähigen Zustand befinden oder mit geringen Mitteln aus der Instandhaltungsrücklage in funktionsfähigen Zustand versetzt werden können. Gegenteiliges ist der Baubeschreibung zu entnehmen.

Eine Baugenehmigung liegt vor, die Übereinstimmung der ausgeführten baulichen Anlagen mit dieser Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei dieser Wertermittlung vorausgesetzt. Ein Energie-Bedarfsausweis liegt nicht vor.

## 7.4.1 Raumaufteilung / Nutzflächen / Umbauter Raum

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach WoFIV  
aus vorliegenden Plänen / Berechnungen

### Haus Nr. 59

		Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Kellergeschoss</b>	Flur	ca.	7,97 m <sup>2</sup>
	Vorplatz Herren	ca.	8,16 m <sup>2</sup>
	Pissoir	ca.	8,68 m <sup>2</sup>
	WC Herren	ca.	2,46 m <sup>2</sup>
	WC Damen	ca.	2,46 m <sup>2</sup>
	WC Damen	ca.	2,46 m <sup>2</sup>
	Vorplatz Damen	ca.	22,84 m <sup>2</sup>
	Lagerkeller	ca.	28,88 m <sup>2</sup>
	Lagerkeller	ca.	28,81 m <sup>2</sup>
	Lagerkeller	ca.	18,26 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	8,11 m <sup>2</sup>
	Lagerkeller	ca.	12,93 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Laden	ca.	61,02 m <sup>2</sup>
	Lager	ca.	19,42 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	7,92 m <sup>2</sup>
	Gastraum	ca.	49,40 m <sup>2</sup>
	Nebenzimmer	ca.	21,65 m <sup>2</sup>
	Küche	ca.	23,77 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	8,84 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Obergeschoss</b>	Küche	ca.	14,61 m <sup>2</sup>
	Zimmer	ca.	17,41 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	ca.	17,95 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	11,59 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	ca.	7,59 m <sup>2</sup>
	Balkon	ca.	5,14 m <sup>2</sup>
	Küche	ca.	21,65 m <sup>2</sup>
	Zimmer	ca.	12,99 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	ca.	19,89 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	11,54 m <sup>2</sup>
	Wohnen	ca.	31,92 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	ca.	3,20 m <sup>2</sup>
	Balkon	ca.	7,95 m <sup>2</sup>
	<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>183,44 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Wohnen	ca.	13,23 m <sup>2</sup>
	Eltern	ca.	13,23 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	23,25 m <sup>2</sup>
	Bad/WC	ca.	4,69 m <sup>2</sup>
	Kind	ca.	14,43 m <sup>2</sup>
	Kind	ca.	14,43 m <sup>2</sup>
<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>83,26 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Haus Nr. 59</b>		<b>266,70 m<sup>2</sup></b>	<b>344,05 m<sup>2</sup></b>

### Haus Nr. 57A

		Wohnfläche	Nutzfläche
<b>Untergeschoss</b>	Windfang	ca.	5,43 m <sup>2</sup>
	Backstube	ca.	74,38 m <sup>2</sup>
	Lager	ca.	1,09 m <sup>2</sup>
	Konditorraum	ca.	21,18 m <sup>2</sup>
	Flur	ca.	1,35 m <sup>2</sup>
	Sauna	ca.	8,57 m <sup>2</sup>

	Bad	ca.	5,91 m <sup>2</sup>	
	Garage 1	ca.	19,21 m <sup>2</sup>	
	Garage 2	ca.	37,83 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	ca.	14,04 m <sup>2</sup>	
	Heizraum	ca.	14,19 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>	<b>203,17 m<sup>2</sup></b>
<b>Erdgeschoss</b>	Küche	ca.	8,57 m <sup>2</sup>	
	Essen	ca.	9,17 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	ca.	45,95 m <sup>2</sup>	
	Kaminecke	ca.	14,04 m <sup>2</sup>	
	Diele	ca.	8,90 m <sup>2</sup>	
	Garderobe	ca.	2,26 m <sup>2</sup>	
	WC	ca.	2,33 m <sup>2</sup>	
	Windfang	ca.	3,74 m <sup>2</sup>	
	Abstellraum	ca.	7,13 m <sup>2</sup>	
	Flur	ca.	6,52 m <sup>2</sup>	
	Kind	ca.	17,46 m <sup>2</sup>	
	WC	ca.	2,65 m <sup>2</sup>	
	Bad	ca.	9,66 m <sup>2</sup>	
	Eltern	ca.	21,18 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>159,57 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Dachgeschoss</b>	Kind	ca.	13,36 m <sup>2</sup>	
	Bad	ca.	5,55 m <sup>2</sup>	
	Flur	ca.	3,28 m <sup>2</sup>	
	<b>Summe</b>	<b>ca.</b>	<b>22,18 m<sup>2</sup></b>	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Haus Nr. 57A</b>			<b>181,75 m<sup>2</sup></b>	<b>203,17 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt- Wohn- bzw. Nutzfläche</b>		<b>ca.</b>	<b>448,45 m<sup>2</sup></b>	<b>547,23 m<sup>2</sup></b>

<b>Summe Sondereigentum Nr. 1</b>			<b>181,75 m<sup>2</sup></b>	<b>19,21 m<sup>2</sup></b>
<b>Summe Sondereigentum Nr. 2</b>			<b>266,70 m<sup>2</sup></b>	<b>528,02 m<sup>2</sup></b>

Berechnung der Brutto-Geschossfläche und des umbauten Raumes nach DIN277 aus vorliegenden Plänen

<b>Haus Nr. 59</b>		BGF x	h	=	BRI
	KG	212,50 x	3,000	=	637,50 m <sup>3</sup>
	EG	226,50 x	3,000	=	679,50 m <sup>3</sup>
	OG	212,50 x	3,000	=	637,50 m <sup>3</sup>
	DG	212,50 x	0,250	=	53,13 m <sup>3</sup>
		212,50 x	4,500 / 2	=	478,13 m <sup>3</sup>
		<b>864,00 m<sup>2</sup></b>			<b>2485,75 m<sup>3</sup></b>
		<b>Brutto-Geschossfläche BGF, gesamt</b>			<b>864,00 m<sup>2</sup></b>
		<b>Umbauter Raum BRI, gesamt:</b>			<b>2.485,75 m<sup>3</sup></b>
<b>Haus Nr. 57</b>		BGF x	h	=	BRI
	UG	255,21 x	3,000	=	765,62 m <sup>3</sup>
	EG	200,51 x	3,000	=	601,52 m <sup>3</sup>
	DG	200,51 x	1,275	=	255,65 m <sup>3</sup>
		200,51 x	3,100 / 2	=	310,79 m <sup>3</sup>
		<b>656,22 m<sup>2</sup></b>			<b>1933,58 m<sup>3</sup></b>
		<b>Brutto-Geschossfläche BGF, gesamt</b>			<b>656,22 m<sup>2</sup></b>
		<b>Umbauter Raum BRI, gesamt:</b>			<b>1.933,58 m<sup>3</sup></b>

## 7.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies nach § 16 Abs.4 Satz 3 WertV zu berücksichtigen <sup>1</sup>, d.h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird.

Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, den der Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung einsehen konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische“, sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche“ Nutzungsdauer handelt. <sup>2</sup>

Als übliche durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer <sup>3</sup>weist die Fachliteratur folgende Daten auf: <sup>4</sup>

Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer (GND) laut Literatur	Standardstufe gem. Ermittlung (vgl. 8.4.1.1)	Anzusetzende Gesamtnutzungsdauer
Wohn- und Geschäftshaus, Massivbauweise	60-80 Jahre	3	70 Jahre

Sensitivitätsanalysen in der einschlägigen Fachliteratur zeigen, dass hierbei Varianzen von keiner erheblichen Bedeutung sind.

<sup>1</sup> Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:

1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
  - a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
  - c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
  - d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
  - e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
  - f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
  - g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
  - a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
  - b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
  - c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereich

<sup>2</sup> vgl. RdErl. des Bundesministerium für Bauwesen vom 12.10.1993 (BAnz Nr.199; 1993,9630)

<sup>3</sup> die zur Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer Ermittlung der Standardstufe siehe Sachwertermittlung

<sup>4</sup> z.B. Kleiber, WertV98, 5.Aufl.1999, Bundesanzeiger Verlag ; hier S.343 Abb. 76

### Berücksichtigung der Modernisierung nach der Punktrastermethode:

Modernisierungselemente, typische Fälle (Für Maßnahmen innerhalb der letzten 15 Jahre)	Punkte max.	Ansatz
Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	1
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung / Einbau von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Gesamtpunktzahl:	20	3

### Anzusetzende (modifizierte, wirtschaftliche) Restnutzungsdauer

Gebäudetyp	Ursprüngliches Baujahr		
A - Wohnhaus, Massivbauweise	1977		
	RND	GND	relative RND
Relative RND (%) = RND / GND	22	70	31 %
	Gebäudealter	GND	relatives Gebäudealter
Rel. Gebäudealter (%) = Gebäudealter / GND	48	70	69 %
	Modern.-Punkte	relative RND	
modifizierte relative RND (%) gemäß Modell Sprengnetter, Tabellenwert	3	40 %	
	(ggf. modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	28 Jahre	
	fiktives Baujahr	1983	

## 8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 8.1 Bodenwert<sup>5</sup>

#### 8.1.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre an Hand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Baulandpreisniveaus vergleichbarer Gebiete ermittelt und in eine Richtwertkarte eingetragen.

Für baureife Grundstücke sind in der Regel sämtliche Erschließungskosten und andere in Betracht kommende Beiträge im Bodenrichtwert enthalten.

#### 8.1.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vergleichsfälle : Die Kaufpreissammlung enthält lt. Anfrage beim Gutachterausschuss keine Vergleichspreise von Verkäufen gleichwertiger Grundstücke in der näheren Umgebung.

Der Bodenrichtwert beträgt im betreffenden Gebiet in 66909 Steinbach am Glan zum Stichtag 01.01.2024:

für gemischte Bauflächen in mittlerer Lage:

75,00 EUR/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
(inklusive Erschließungskosten)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Bodenrichtwert abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale der Bodengrundstücke wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (WS 20. September 2025) wie folgt ermittelt:

---

<sup>5</sup> § 196 Bau GB

wertbeeinflussende Merkmale:

- beitrags- und abgaberechtl. Situation : erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße : 1.406 m<sup>2</sup>, überdurchschnittliche Größe, noch geringfügige Abweichung z. Richtwert-Grundstück
- Grundstücksform : unregelmäßige Form, günstiger Zuschnitt, hangiges Grundstück
- bauliche Ausnutzbarkeit : bedingt erweiterbar
- Grundstücksnutzung: Mischnutzung mit Wohnen

Merkmal	Beschreibung	Faktor
<i>Wertkorrektur</i>	<i>Abweichung zum Richtwert-Grundstück</i>	
Grundstücksgröße	1.406 m <sup>2</sup> , überdurchschnittliche Größe	0,98
Geländeneigung	hangiges Gelände	0,96
Grundstücksform	günstiger Zuschnitt	1,00
	<b>Summe</b>	<b>0,9408</b>
	<b>gerundet</b>	<b>0,94</b>

Bodenwertermittlung:

Bodenwert (Wohnbaufläche, der Bebauung zugeordnet)      1.406,00 m<sup>2</sup>    a    75,00 €/m<sup>2</sup> = 105.450,00 €

**Zwischensumme = 105.450,00 €**

Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale)      =      0,94

**Zwischensumme = 99.123,00 €**

**gerundet = 99.000,00 €**

Bodenwert (Restgrundstück, 1/6 BoRiWe der Wohnbaufläche)      0,00 m<sup>2</sup>    a    12,50 €/m<sup>2</sup> =      0,00 €

**Zwischensumme = 0,00 €**

Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale)      =      0,94

**Zwischensumme = 0,00 €**

**gerundet = 0,00 €**

## Sonstige Wertbeeinflussende Merkmale:

*Abzüglich Wertminderung mit Baulast / Grunddienstbarkeit belasteter Fläche*      45,00 m<sup>2</sup>    a    -37,50 €/m<sup>2</sup> =    -1.687,50 €

**Zwischensumme = 97.312,50 €**

**gerundet = 97.300,00 €**

**Bodenwert = 97.300,00 €**

Miteigentumsanteil 221/1.000      21.503,30 €

gerundet      21.500,00 €

**Bodenwert des Miteigentumsanteils = 21.500,00 €**

## 8.2 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

### Grundsätzliches

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor :

das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

#### a) Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihrem Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend bestimmt sind. Das Vergleichswert-Verfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentums-Wohnungen bebaut sind.

#### b) Ertragswertverfahren

Der Ertragswert stellt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks dar und wird durch Feststellung des jährlichen Reinertrages, welcher kapitalisiert wird, ermittelt. Die Veralterung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie der Bodenwertanteil sind zu berücksichtigen.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei:

Mietwohngrundstücken, d.h. Grundstücken, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmierte, Wohnzwecken dienen, gemischt genutzten Grundstücken, d.h. Grundstücken, die teils Wohn-, teils anderen gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, sowie Geschäftsgrundstücken.

#### c) Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäuden Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.

Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag – d.h. die wirtschaftliche Verwendbarkeit oder Rentabilität – ankommt, und der Substanzwert von vordergründiger Bedeutung ist.

### Bemerkung:

Das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, 66909 Steinbach am Glan, stellt im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Ertragswertobjekt dar. Daher wird zur Ermittlung des Verkehrswertes das Ertragswertverfahren angewandt. Anschließend wird das Ergebnis zur Stützung mit dem Sachwertverfahren auf Plausibilität überprüft.

## 8.3 Ermittlung des Ertragswertes

### 8.3.1 Vermietbarkeit des Objektes

Die Vermietung des Objektes scheint für solche Objekte, mit dem Zustand des Objektes angemessenen Mieten, grundsätzlich gegeben zu sein. Räumlichkeiten sind ausreichend vorhanden.

### 8.3.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Für die weitere Wertermittlung wird jedoch ein ordnungsgemäßer und nutzbarer Erhaltungszustand unterstellt. Abweichungen hiervon (vgl. Baubeschreibungen) werden als Wertminderung infolge Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandsetzungskosten in Abzug gebracht.

### 8.3.3 Anzusetzende Mieten

#### 8.3.3.1 Datenquellen

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

1. Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger
2. Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
3. Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
4. RDM- und VDM – Preisspiegel
5. Datenerhebung im Internet

Auf Grund der zuvor genannten Datenquellen ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die herangezogenen Vergleichsobjekte entsprechen zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel

welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> BayOLG vom 23.7.1987 RE-Miet 2/87:

„Die den Sachverständigen auszeichnende besondere Sachkunde auf einem bestimmten Gebiet erwirbt sich dieser einmal durch eine entsprechende Ausbildung und zum anderen durch Berufserfahrung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG, kommt der Berufserfahrung des Sachverständigen besondere Bedeutung zu. Im Vordergrund steht nämlich die Verarbeitung von Erfahrungswerten. Der Sachverständige muss bezüglich der in Frage stehenden Mietentgelte der betreffenden Gemeinde über einen Erfahrungsschatz aus einer Vielzahl von Fällen verfügen. Diesen Erfahrungsschatz wird der Sachverständige in erster Linie im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit ansammeln.“

### 8.3.3.2 Herleitung der Miete

Es ist hier auf die ortsüblichen Vergleichsmieten abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer angenommener Art, Größe, Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind) sind dem Unterzeichner aus seiner beruflichen Tätigkeit in entsprechender Zahl bekannt.

Es handelt sich bei den zur Herleitung verwendeten Ansätzen um selektierte Mietpreise, weil die Vielzahl der begleitenden Erkenntnissen und Erfahrungswerte dafür sprechen, dass es sich bei den Ansätzen um repräsentative Werte handelt, die einen zutreffenden Schluss auf die tatsächlich ortsübliche Miete zulassen. Die derzeitige Vermietung an Amerikaner stellt vor allem in Bezug auf Miethöhen und Auslastung der Wohnungen keinen (nachhaltig) repräsentativen Wert dar, für die Wertermittlung werden daher abweichende, d.h. ortsübliche Werte in Ansatz gebracht.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten) ergeben sich zu:

Wohnungen, durchschnittlicher Standard: 6,00 – 9,00 €/m<sup>2</sup>

Für die weitere Berechnung geht der Unterzeichner von folgenden Vorgaben aus:

Wohnungen, durchschnittlicher Standard: 7,50 €/m<sup>2</sup>

Mehr als der vorgenannte Betrag dürfte in Anbetracht der Lage, des Mietmarktes und der Infrastruktur am Objekt nachhaltig nicht erzielbar sein.

### 8.3.4 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

#### 8.3.4.1 Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der entsprechend den Tabellenwerten ermittelt wird.

#### 8.3.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. Die Verwaltungskosten können 3-5 v.H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen.

#### 8.3.4.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

#### 8.3.4.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m<sup>2</sup> Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden.

#### 8.3.4.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische“ Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „.... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht....“<sup>7</sup>

Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall dürfte aufgrund der Lage und Objektart ein Ansatz von 7 v.H. gerechtfertigt sein. Eine Neuvermietung wäre zeitnah relativ unwahrscheinlich.

Für die Bewirtschaftungskosten wird in Anlehnung an die Tabellenwerte gemäß Sprengnetter (3.05/4/3, Tab. 2: Durchschnittliche pauschalisierte Bewirtschaftungskosten (-Anteile des Vermieters) in v.H. der Nettokaltmiete) wie folgt angesetzt:

Bewertungsgrundlage	Ansatz
Gemischt genutzte Grundstücke, mit relativer RND $20\% < X < 80\%$	20 %
Wohnungsgröße > 110 qm	+ 1 %
Bodenwert zwischen 30 - 99 €/qm	+ 2 %
Summe	23 %

<sup>7</sup> Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

### 8.3.5 Liegenschaftszins

Die Aufgaben des Liegenschaftzinssatzes<sup>8</sup> sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftzinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftzinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftzinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftzinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben:

Der Liegenschaftzinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftzinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonst. Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. -Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart)

Bezugnehmend auf die konkrete Objektbewertung liegen keine Liegenschaftzinssätze vor. Der Gutachterausschuss erhebt keine Zinssätze. Des werden daher die Werte der der Fachliteratur<sup>9</sup> herangezogen. Hier wurde bundesweit Liegenschaftzinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Mit verschiedenen Einflussfaktoren können hier die Liegenschaftzinssätze innerhalb der Bandbreiten angepasst werden. Mit Hilfe der vorgenannten Untersuchung soll nun nachstehend der Liegenschaftzinssatz ermittelt werden:

Vorgaben:	gemischt genutzte Grundstücke / Wohnungseigentum
Vorgeschlagener Liegenschaftzinssatz:	2,75 bis 4,0 %
Korrektur	generelle Einflussfaktoren <sup>10</sup> :
	- Angebot ist größer als die Nachfrage → Orientierung im oberen Bereich der Bandbreite
	- niedriges Mietniveau bei geringen Kaufpreisen → Orientierung im oberen Bereich der Bandbreite

Somit können folgende, durchschnittliche Liegenschaftzinssätze aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren als realistisch angesehen werden:

**3,50 %**

---

<sup>8</sup>aus § 11 der Wertermittlungsverordnung WertV 1988

<sup>9</sup> GuG /Luchterhand 5/95 Aufsatz Sommer/Kröll Anzuwendende Liegenschaftzinssätze aus einer empir. Untersuchung, S.290

<sup>10</sup> GuG 5/95 S. 291 3.1 und 3.2.

Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen. Sichtet man die einschlägige Fachliteratur, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

Lfd. Nr.	Autor	Wohnungseigentum	Ein- bzw. Zweifam. Häuser	Mehrfam.- Häuser / Mietwohngrundstücke	Gemischt genutzte Gebäude	Geschäfts- und Bürogrundstck.
1	Simon/Kleiber.		2,0 -4,0	4,0-5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
2	Vogels.		2,5 -3,5	3,5 -4,5	4,5 -5,5	6,5 -7,0
3	Pohnert.		4,0-5,0	5,5 -6,5	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer.		2,5 -4,5	4,0 -5,5	5,0 -6,5	6,0 -7,0
5	Ross.		2,5 -3,5	4,0 -4,5	5,0 -5,5	5,0 -6,0
6	Wert R 76/96			5,0	5,5 -6,0	6,5 -8,0
7	Kleiber/Simon/Weyers.		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
8	Sturm.				5,5 -6,0	
9	Sprengnetter.	2,75 –4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	5,75 –6,25	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/Troll.			4,50 -5,50		5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon.	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	4,5 bis 5,5	6,0 bis 9,0

Man erkennt zwangsläufig, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher ist, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge ist. Hier herrscht eine unterdurchschnittliche Sicherheit der Ertragserzielung und ein vergleichbar hohes Risiko vor.

Da die vorab ermittelten Liegenschaftszinssätze sich mit den eigenen Erhebungen und der führenden Fachliteratur weitestgehend decken, werden diese Faktoren als Liegenschaftszinssätze verwendet.

### 8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Beim Ertragswertverfahren werden nachhaltig erzielbare Reinerträge unter Abzug der Bodenwertverzinsung im Regelfall über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Zuhilfenahme des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert und mit dem Bodenwert addiert. Das Ergebnis stellt den Ertragswert des Grundstücks dar.

Diese Definition findet sich in ähnlicher Form auch in der Wertermittlungsverordnung (§ 15 - 20). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen. Im Regelfall ist hier, wenn marktgerechte Eingangsdaten verwendet werden, eine Marktanpassung obsolet.

### 8.3.7 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	(HNF) Haupt-Nutzflächen (m <sup>2</sup> )	nachhaltig erzielbare (Netto-Kalt-) Miete		
		(€/m <sup>2</sup> )	monatlich (€)	jährlich (€)
<b>Wohnung Sondereigentum Nr. 1</b>	181,75	7,50	1.363,13	16.357,50
<b>Garage Sondereigentum Nr. 1</b>	1,00	50,00	50,00	600,00

<b>Rohertrag</b> (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)				16.957,50 €
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (Anteil des Vermieters) in % der jährlichen Nettokaltmiete		23 %	-	3.900,23 €
<b>Jährlicher Reinertrag</b>			=	13.057,28 €
<b>Reinertragsteil des Bodens</b> Bei einem Liegenschaftszinssatz :	3,50 %	Bodenwert : 21.500,00 €	-	752,50 €
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			=	12.304,78 €
<b>Vervielfältiger</b> (gem. Anlage zur WertV) bei Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer (durchschnittlich)	3,50 % 28 Jahre		x	17,667
<b>Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>			=	217.388,46 €
<b>Bodenwert</b> (erschließungsbeitrags- und abgabefrei)			+	21.500,00 €
<b>Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks</b>			=	238.888,46 €
<b>sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände</b> Baumängel und Bauschäden			-	36.000,00 €
Fertigstellungsaufwand, pauschal ca.			-	0,00 €
Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Sachwertermittlung)			-	10.900,00 €
Sonstige den Grundstückswert beeinflussende Beiträge				
Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete			-	0,00 €
<b>Zwischensumme</b>			=	<b>191.988,46 €</b>
<b>Sicherheitsabschlag, wegen Bewertung nach äußerem Eindruck</b>		0 %	-	0,00 €
<b>Ertragswert des Grundstücks</b>				<b>191.988,46 €</b>
		<b>Rund</b>		<b>192.000,00 €</b>

## 8.4 Ermittlung des Sachwertes

### 8.4.1 Basiswerte zur Sachwertermittlung

#### 8.4.1.1 Einstufung nach NHK 2000

Typ: Wohnhaus mit Mischnutzung, Massivbauweise, 2 Vollgeschosse, mit ausgebautem Dachgeschoss  
- nach NHK 2010: Typ 5.4

Standard: durchschnittlich, vgl. Tabelle Gebäudestandard  
NHK 2010: 665 - 1.550 €/m<sup>2</sup> BGF

Gebäudeteil	Gebäudestandard				
	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegel-Mauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung m. Faser-Zementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstr. Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehr-gesch. Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
23 %		<b>23 %</b>			
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzementschindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massiv-Flachdach; bes. Dachform, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparren-dämmung, überdurch-schnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung, z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe-grünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
15 %			<b>15 %</b>		
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufw. Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwert. Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
11 %		<b>4 %</b>	<b>7 %</b>		
Innenwände und -Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstrukt.; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wand-abläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte od. geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwend. Türelemente
11 %			<b>8 %</b>	<b>3 %</b>	

Decken-Konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz;	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken;	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimm. Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
11 %			11 %		
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochw. Fliesen, Terrazzo-Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
5 %		2 %	3 %		
Sanitär-Einrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilweise 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
9 %				9 %	
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fussbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme;
9 %			7 %		2 %
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlr. Steckdosen u. Lichtauslässe, hochw. Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanl.	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanl.
6 %		2 %	4 %		
Summe					
100 %	0 %	31 %	55 %	12 %	2 %
NHK 2010	1.080 €	1.200 €	1.380 €	1.660 €	2.080 €
anteilig	0,00 €	372,00 €	759,00 €	199,20 €	41,60 €

1.	<b>Vorläufige NHK 2010:</b>	<b>1.371,80 €</b>		
2.	<b>Objektspezifische Modifizierungen</b>			
2.1	Freistehend		1,00	
2.2	Regionalfaktoren (Landkreis Kusel)		1,04	
	Gesamt		1,04	$1,04 \times 1.371,80 \text{ €} = 1.426,67 \text{ €}$
				<b>gerundet = 1.427,00 €</b>

Bei der Bewertung werden nur die objektiv bewertbaren, d.h. die im Rahmen der Ortsbesichtigung feststellbaren Objektmerkmale zur Ermittlung des Ausstattungsstandards herangezogen.

#### 8.4.1.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen beinhaltet die Gebäudewerte, den Wert der Außen- und sonstigen Anlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen.

##### Gebäudewert

Der Gebäudewert umfasst den Wert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, Baumängel und Bauschäden und die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

##### Wert der Außen- und sonstigen Anlagen

Zu den Außen- und sonstigen Anlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besonders augenfälliger Aufwuchs, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Wert der Außen- und sonstigen Anlagen wird nach sachverständigen Erfahrungssätzen (Zeitwerte) angesetzt.

Kurzbeschreibung der Außenanlagen:

##### Außenanlagen

Abwasserentsorgung	3.500,00 €
Elektroanschluss (Dachständer)	2.500,00 €
Befestigte Freiflächen	8.250,00 €
Begrünung, Pflanzenbestand	750,00 €
Mauern / Zäune / Tore (Grundstückseinfassung)	3.000,00 €
Treppenanlage	2.500,00 €

<b>Summe</b>	<b>20.500,00 €</b>
--------------	--------------------

## 8.4.2 Ermittlung des Sachwertes

<b>Gebäude</b>		Haus Nr. 59	Haus Nr. 57A
<b>Berechnungsbasis</b>		<i>BGF</i>	<i>BGF</i>
Wohnfläche (WF) / Brutto-Grundrissfläche (BGF)		864,00	656,22
<b>Baupreisindex (BPI) 188,6 (2010 = 100)</b>		188,6 %	188,6 %
nach stat. Vorgabewert vom Mai 2025			
<b>Normalherstellungskosten</b> (inkl. BNK)			
NHK im Basisjahr (2010)		1.416,00 €	1.416,00 €
NHK am Wertermittlungsstichtag		2.670,58 €	2.670,58 €
<b>Herstellungswert</b> (inkl. BNK)			
Normgebäude		2.307.377,66 €	1.752.485,38 €
Zu-/Abschläge:			
Besondere Bauteile			7.500,00 €
Besondere Einrichtungen			2.500,00 €
<b>Gebäudeherstellungswert</b> (inkl. BNK)		2.307.377,66 €	1.762.485,38 €
<b>Alterswertminderung</b>			
Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND)		70 Jahre	70 Jahre
Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert)		28 Jahre	28 Jahre
RND (relativ, %) 40 % = Wertminderung (%):		60,00	60,00
Betrag		1.384.426,60 €	1.057.491,23 €
<b>Zeitwert</b> (inkl. BNK)			
Gebäude (bzw. Normgebäude)		922.951,07 €	704.994,15 €
Besondere Bauteile (vgl. Baubeschreibung)			
Besondere Einrichtungen			
<b>Gebäudewert</b> (inkl. BNK)		922.951,07 €	704.994,15 €

<b>Gebäudewert insgesamt</b>			<b>1.627.945,22 €</b>
<b>Wert der Außenanlagen</b>		+	<b>20.500,00 €</b>
<b>Wert der Gebäude und Außenanlagen</b>		=	<b>1.648.445,22 €</b>
<b>Bodenwert des bebauten Grundstücksteils</b>		+	<b>97.300,00 €</b>
<b>Vorläufiger Sachwert</b>		=	<b>1.745.745,22 €</b>
<b>Sachwertfaktor (nach Sprengnetter, regionalisiert)</b>		x	<b>0,60</b>
<b>Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücksteils</b>		=	<b>1.047.447,13 €</b>
<b>Bodenwert der restlichen Grundstücksflächen</b>		+	<b>0,00 €</b>
<b>Marktangepasster vorl. Sachwert des Grundstücks</b>		=	<b>1.047.447,13 €</b>
<b>besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>			
<b>Baumängel und Bauschäden, pauschal ca.</b>	hochgerechnet Gesamtanlage	-	<b>88.800,00 €</b>
<b>Fertigstellungsaufwand, pauschal ca.</b>	0 % aus Gebäudewert	-	<b>0,00 €</b>
<b>Renovierungs- u. Instandsetzungsaufwand</b>	448,45 x 60 €/qm x 1	-	<b>26.900,00 €</b>
<b>Schönheitsreparaturen</b>			
<b>Zwischensumme</b>			<b>931.747,13 €</b>
<b>Sonstige den Grundstückswert beeinflussende Beiträge</b>			
<b>Sicherheitsabschlag, wg. Bewertung n. äußerem Eindruck (Nr. 59)</b>	10 %	-	<b>93.174,71 €</b>
<b>Sachwert des Gesamt-Grundstücks</b>		=	<b>838.572,42 €</b>
	<b>Rund</b>		<b>839.000,00 €</b>
<b>Sachwert des 221/1.000-Miteigentumanteils</b>		=	<b>185.419,00 €</b>
	<b>gerundet</b>		<b>185.000,00 €</b>

In diesem Gutachten sind die Auswirkungen ggf. vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadensbeseitigungen und Modernisierungserfordernisse auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Bewertungsstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf basierende Kostenermittlung erstellen zu lassen.

## 9. ERGEBNIS DES GUTACHTENS

### 9.1 Wertansätze

Die Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere, zusätzliche Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt.<sup>11</sup>

Nach der Definition des Gesetzes<sup>12</sup> wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:

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

Kleiber schreibt hierzu:<sup>13</sup>

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

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

---

<sup>11</sup> (§7 Abs.1 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs.3 WertV)

<sup>12</sup> § 194 BauGB

<sup>13</sup> Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

## 9.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum, u.a. durch die Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten so weit wie möglich einzugrenzen. <sup>14</sup> Es wurde sich daher bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt. <sup>15</sup>

## 9.3 Ergebnisse / Verkehrswert

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass das zu bewertende Objekt, Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, 66909 Steinbach am Glan, im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Ertragswertobjekt darstellt, wird zur Ermittlung des Ertragswertverfahren angewandt. Anschließend wird das Ergebnis zur Stützung mit dem Sachwertverfahren auf Plausibilität überprüft.

Die ermittelten Ertrags- bzw. Sachwerte ermitteln sich zu:

<b>Sachwert</b>	<b>185.000 €</b>
<b>Ertragswert</b>	<b>192.000 €</b>

Das Ergebnis des Ertragswertverfahrens wird durch den ermittelten Sachwert gestützt und für die Bestimmung des Verkehrswertes herangezogen.

Nach den örtlichen Verhältnissen und unter Würdigung der Berechnungs-Ergebnisse wird der Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für den 221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück „Hauptstraße 59 und 57A“, 66909 Steinbach am Glan, verbunden mit dem Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen zum Stichtag am 20. September 2025 festgestellt auf:

Gemarkung 66909 Steinach (Glan), Blatt 589, BV 3/ zu 2:  
221/1.000-Miteigentumsanteil an dem Grundstück, verbunden mit dem  
Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen  
Flurstück Nr. 3175, Hauptstraße 59 und 57A, Gebäude- und Freifläche zu 1.406 m<sup>2</sup>

**192.000,00 €**

(in Worten: einhundertzweiundneunzigtausend Euro)

---

<sup>14</sup> § 8 Abs.1 ImmoWertV

<sup>15</sup> § 8 Abs.1 ImmoWertV

## 10. SCHLUSSERKLÄRUNG

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist.

Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt, Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nur mit Genehmigung des Verfassers zulässig.

Altenglan, den 20. September 2025

---

Markus Höft  
Architekt und Sachverständiger

11. ANLAGEN / FOTOS



1 Straßenansicht  
Haus Nr. 57A  
(Sondereigentum  
Nr. 1)



2 Gartenansicht Haus  
Nr. 57A



3 Gartenansicht Haus  
Nr. 57A



4 Eingangsbereich  
Haus Nr. 57A



5 Windfang



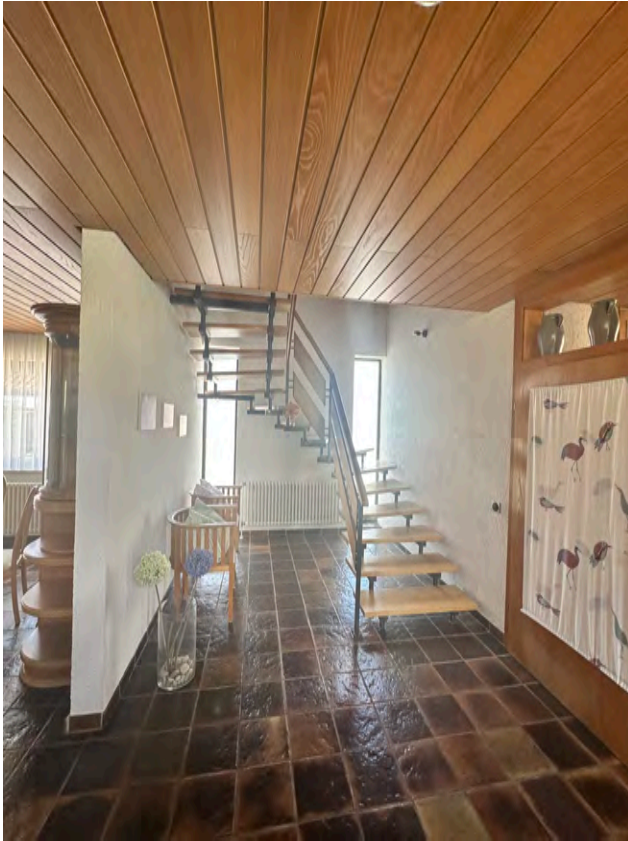
6 Kaminzimmer



7 Essplatz im Erdgeschoss



8 Wohnzimmer



9 Treppe ins Dachgeschoss



10 Küche



11 Schlafzimmer



12 Bad/WC im Erdgeschoss



13 Zimmer im Dachgeschoss



14 Speicher/  
Ausbaureserve



15 Blick in den Garten



16 Terrasse



17 Treppe zum Eingang



18 Garage zum Sondereigentum Nr. 1



19 Pelletheizung für Haus Nr. 57A



20 Pelletlager, Sacksilo



21 Vorderhaus Nr. 59  
(Sondereigentum  
Nr. 2, nicht  
Bestandteil des  
Gutachtens)



22 Parkplätze im Hof,  
Fläche mit Baulast  
für Haus Nr. 57



23 Straßenansicht  
Gesamtanlage



24 Seitenansicht,  
Sondereigentum Nr.  
1 markiert