

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!**



DATUM: 28. JANUAR 2025

Az.: ZV-24-1064

GUTACHTEN



Az.: 2 K 33/24

Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 a ZVG (i.S.d. § 194 BauGB)

des **40/10.000 Miteigentumsanteils** des gemeinschaftlichen Eigentums
für das mit einem **Appartementshaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück**
in **67657 Kaiserslautern, Alex-Müller-Str. 95, 97, 99**

verbunden mit dem
Sondereigentum an dem Vierfachparker Nr. 214 im Untergeschoss
(mit (System Wöhr Doga), rd. 25 m² Nutzfläche)

Zum Wertermittlungsstichtag u. Qualitätsstichtag
10.12.2024 wurde der
Verkehrswert des Teileigentums mit
12.000,- €

in Worten: **Zwölftausend Euro** ermittelt.

Der **1/4 Anteil (ein Stellplatz)** entspricht **3.000,- €**
i. W.: **Dreitausend Euro**

Die Bewertung musste nach dem äußeren Anschein erfolgen,
eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!

Flurstück-Nr.: 2765/11
Gemarkung: Kaiserslautern
Größe: 4.913 m²
Teileigentums-
Grundbuch: Kaiserslautern
Blatt: 26214
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 44 Seiten mit 33 Seiten Gutachtenermittlung
zuzüglich der 8 Anlagen mit 11 Anlagenseiten.

Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

Merianstr. 12
67657 Kaiserslautern
☎ 06 31 / 69 67 04
☎ 06 31 / 69 67 64

Schrick@Wertgutachten.de
www.Wertgutachten.de

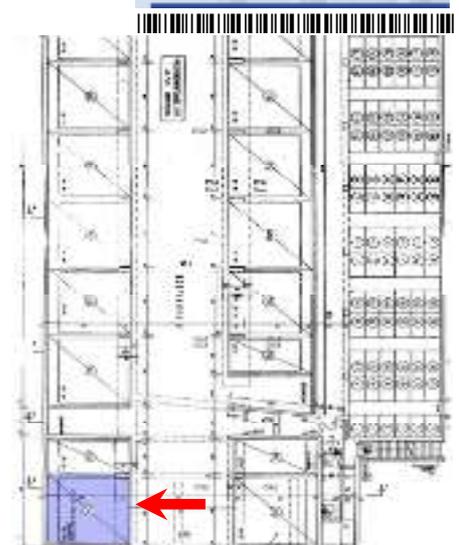


für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt
von der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied des
Oberen Gutachterausschusses,
der Stadt Kaiserslautern
und der Westpfalz

bestellt durch das
Landesamt für Vermessung
und Geobasis-Information
Rheinland-Pfalz



INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Deckblatt	1
Inhaltsverzeichnis	2
1. Vorbemerkungen	3
1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS	3
1.2 SACHVERHALTE	3
1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN	4
1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN	4
1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR	4
1.6 ZWANGSVERWALTER / INSOLVENZVERWALTER	4
1.7 EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT	4
2. Grundstücksbeschreibung	5
2.1 LAGE	5
2.2 GESTALT UND FORM	6
2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND	6
2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN (WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)	6
2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS	8
3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1 APPARTEMENTHAUS MIT TIEFGARAGE	9
3.2 WEITERE GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE U. BAULICHE ANLAGEN	11
3.3 GEMEINSCHAFTLICHE AUßENANLAGEN	11
4. Beschreibung des Sondereigentums	12
4.1 BESCHREIBUNG	12
4.2 SONDERNUTZUNGSRECHTE	15
4.3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG	16
5. Verkehrswertermittlung	17
5.1 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	17
5.2 BODENWERTERMITTLUNG	18
5.2.1 Bodenrichtwert	18
5.2.2 Bodenwert des gesamten Wohnungs- und Teileigentums	19
5.2.3 Bodenwertanteil des Sonder- und Teileigentums	19
5.3 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG	20
5.3.1 Wertermittlung	20
5.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG	21
5.4.1 Wertermittlung	24
5.4.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	25
5.5 SACHWERTERMITTLUNG	26
5.5.1 Ermittlung der Herstellungskosten	29
5.5.2 Ermittlung der Gebäudewerte	31
5.5.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	32
5.5.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
6. Verkehrswert	33

VERZEICHNIS DER ANLAGEN	ANLAGENSEITE
ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG	34
ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG	35
ANLAGE 3: AUSSCHNITT AUS DER TOPOGRAFISCHEN KARTE	36
ANLAGE 4: AUSSCHNITT AUS DEM STRAßENVERZEICHNIS	37
ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : 1.000	38
ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE	39
ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN	40
ANLAGE 8: FOTOS	43

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67655 Kaiserslautern, Bahnhofstraße 24
Eigentümer(in):	Lt. Grundbuchauszug vom 12.06.2024 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 15.11.2024 beantragt, Az.: 2 K 33/24.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	10.12.2024 (zugleich Ortstermin)
Wertermittlungsgrundlagen:	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der zum Stichtag gültigen Fassung (s. Anlage 1).
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene/erhaltene Unterlagen:	Keine (seitens der Hausverwaltung)
Erhebungen des Sachverständigen:	Grundbucheinsicht, Einsicht Teilungserklärung; Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -, Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses, Auskünfte sonstiger Behörden.
Ortsbesichtigung:	
Tag:	10.12.2024
Teilnehmer:	Die Eigentümer erschien nicht; Der Sachverständige

1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Das Gebäude konnte nicht, das Grundstück konnte tlw. eingesehen werden. Das Grundstück muss daher nach dem äußeren Anschein bewertet werden. Der Kaufinteressent möge diesen Umstand in seinem Gebot angemessen berücksichtigen. Für ggf. vorhandene Baumängel-/ schäden u. einen Unterhaltungsstau wird ein Abschlag berücksichtigt.
2. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
3. Der Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt. Diese Immobilie weist keine bes. energetische Mängel auf.
4. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
5. Die Apartments dürfen lt. Teilungserklärung überwiegend nur Studenten zum Gebrauch überlassen werden. Es gibt daher von den Bewohnern im Gebäude selbst fast keine Nachfrage nach Tiefgaragenstellplätzen.

6. Das Untergeschoss mit der Tiefgarage, sowie der Heizraum, der Dachbereich und die anderen Bereiche des Gemeinschaftseigentums konnten nicht eingesehen werden.
7. Das Doppel-/ Vierfachparker-System wird als wesentlicher Bestandteil des Teileigentums unterstellt und mitbewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass keine technische Untersuchung o. Gebrauchsabnahme vorgenommen wurde. Die technische einwandfreie Funktion des Doppel-/ Vierfachparkers wird hilfsweise unterstellt. Üblicherweise sind die unteren Fahrflächen durch herabtropfendes Wasser und die schlechtere Durchlüftung einer höheren Korrosion ausgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass durch das Parksystem zusätzliche Kosten für die Unterhaltung, Wartung und Reparaturen entstehen. Durch das Alter von inzwischen 30 Jahren ist die technische Nutzungsdauer nahezu erreicht, eine Erneuerung des Parkers ist mit erheblichen Kosten verbunden u. wirtschaftlich nicht rentabel. Sollte das System stillgelegt u. nicht mehr zugelassen sein ist der Wert von den Wiederherstellungskosten abhängig u. kann für den 1/4 Anteil gegen 0 € tendieren.
8. Gegebenenfalls ausstehende Hausgelder o. andere Verpflichtungen werden nicht berücksichtigt.

1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch **nicht** beachtet.

Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder ausgeglichen werden.

1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen Vierfachparker (System Wöhr Doga) in einem Appartementhaus mit Tiefgarage.

Das Bewertungsobjekt ist tlw. genutzt. Es wurde kein Mietverhältnis mitgeteilt.
(s. sep. Aufstellung für das Gericht)

1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen, Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Vierfachparker Nr. 214 ist ein Parklift fest verbaut
Dieser ist in der Wertermittlung enthalten.

1.6 ZWANGSVERWALTER / INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter: Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter: Im Grundbuch nicht eingetragen.

1.7 EIGENTÜMERGEMEINSCHAFT

Eigentümergeinschaft: Mit einem Appartementhaus mit Tiefgarage bebaut, insg. über 200 WEG- Einheiten mit Abstellabteilen, oberirdischen Stellplätzen u. Tiefgaragenstellplätzen.

Hausverwaltung: (s. sep. Aufstellung für das Gericht)

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Großräumige Lage:

Kaiserslautern liegt im Westen des Bundeslandes Rheinland-Pfalz mit einer Gemarkungsfläche von ca. 140 km². Die Entfernung zur Landeshauptstadt Mainz beträgt ca. 80 Kilometer. In der Regionalplanung ist Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen. Kaiserslautern ist Sitz der Universität, der Fachhochschule und berufsbildenden Schulen für Technik u. Wirtschaft. Verkehrstechnisch liegt Kaiserslautern an dem Bundesautobahndreieck der BAB A 6 Mannheim - Saarbrücken und der BAB A 63 Kaiserslautern - Mainz sowie an der Bundesstraße B 37 u. B 270. Durch Kaiserslautern verläuft die Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG Saarbrücken - Mannheim - Frankfurt.

Ort und Einwohnerzahl:

Kaiserslautern ist mit ca. 100.000 Einwohner kreisfreie Großstadt. Im Jahre 882 wurde der Ort erstmalig urkundlich erwähnt. Seit 1276 besitzt Kaiserslautern die Stadtrechte, 1969 wurde der Status Großstadt erlangt. In unmittelbarer Nähe befindet sich der größte NATO-Flugplatz Europas, einer der größten Arbeitgeber der Region.

Demografische Situation; Quelle:

"Die Bertelsmann Stiftung", www.wegweiser-kommune.de

-  Bevölkerungsentwicklung: eher stabil
-  Arbeitsplatzzentralität: 1,4 (stark arbeitsgeprägt)
-  Arbeitslosenanteil: 9,3 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand November 2024)
-  Zentralitätskennziffer: 171,7 (Stadt Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)
-  Ausländeranteil: rd. 22 % (Bezugsjahr 2022)
-  Kaufkraftkennziffer: 92,7 (Stadt Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Einrichtungen u. Infrastruktur:

sehr gute Infrastruktur u. Dienstleistungen

Stadtteil/Ortsbezirk:

Innenstadt Nord / Kaiserberg, dieser Stadtteil liegt nördlich des Stadtzentrums.

Landkreis / Stadt:

Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt in o. g. Stadtteil. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich in fußläufiger Entfernung. Stellplätze auf dem Grundstück sind ausreichend vorhanden. Der Hauptbahnhof von Kaiserslautern liegt am südlichen alten Stadtrand in ca. 3 km Entfernung.

Wohn- und Geschäftslage:

Mittelgute, zentrumsnahe Wohnlage.
Als Geschäftslage nur bedingt geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbau- u. gemischte Bauflächen, überw. mit 3-5 geschossigen Wohngebäuden u. freistehenden 1-2 Familienhäusern bebaut; Abweichende Bauweise

Immissionen:

Mittlere, tlw. überdurchschnittl. Beeinträchtigung sowie weitere übliche Stadtstörcquellen.
Dieser Bereich liegt nahe des Militärflughafens Ramstein; es liegen daher Lärmbelastigungen durch Flugzeuge vor.

2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Länge/Breite	Nutzungsart
	2765/11	4.913 m ²	ca. 45 m x 108 m	Gebäude- u. Freifläche

Bemerkungen/Form: Nahezu rechteckige, langgestreckte Grundstücksform

2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Erschließungsstraße mit regem Verkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, 30 km Zone, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung.
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Niveaugleich zur Straße, fast ebenes Gelände
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung der Gebäude; keine Grenzbebauung der Nachbarn vorh.
Einfriedung:	Teileinfriedung durch Zaun u. Sträucher vorh.
Baugrund, Grundwasser:	<i>(soweit augenscheinlich ersichtlich)</i> Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse vorhanden sind.</i>

2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 26214, Stand vom 12.06.2024 hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II: (nur auszugsweise/gekürzt folgend angegeben)

Lfd. Nr.	Gasdruckhochleitungs-, Betretungs-, Befahrungsrecht sowie Bau- u. Benutzungsbeschränkung für die Technische Werke Kaiserslautern.
----------	---

Lfd. Nr. Wasserleitungs-, Betretungs-, Befahrungsrecht sowie Bau- u. Benutzungsbeschränkung für die Technische Werke Kaiserslautern.

Lfd. Nr. Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Kaiserslautern - 2 K 33/24 -)

Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden

Anmerkung:

Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Kaiserslautern, Flurstück Nr. 2765/11 wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Kaiserslautern, Flurstück Nr. 2765/11 wurde nicht eingesehen.

Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.

Darstellung im Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche

Festsetzung im Bebauungsplan: Es besteht ein Bebauungsplan.

Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden. In Abteilung II des Grundbuches befindet sich kein entsprechender Vermerk.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz. Das Objekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler gelistet.

Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 der ImmoWertV definiert. Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

Bewertungsgrundstück(e):

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Appartementhaus mit Tiefgarage bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es besteht ein Bebauungsplan.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 30 (Geltungsbereich des Bebauungsplans) BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

3.1 APPARTEMENTHAUS MIT TIEFGARAGE

Art des Gebäudes:

4-5 geschossiges Appartementhaus
- zu Wohn- u. Gewerbebezwecken genutzt
- das Gebäude ist voll unterkellert
- das Dachgeschoss ist ausgebaut
- das Gebäude ist freistehend
- Stellplätze / Tiefgaragenplätze vorhanden
- rechteckige Gebäudeform
- mehrere Treppenhäuser mit Stichfluren
- Es sind mehrere Hauseingänge vorhanden

Anmerkung:

*Das Grundstück wurde mit der Baugenehmigung in Wohnungs-/ Teileigentum aufgeteilt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden.
Es wird eine baujahrestypische Ausführung unterstellt und soweit wie möglich beschrieben!*

Baujahr:

um 1994 (lt. Baugenehmigung)

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Keine/unbekannt
notwendige Unterhaltungsmaßnahmen wurden erbracht

Ausführung und Ausstattung:

Anmerkung:

Die Baubeschreibung konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.

Gründung:

Fundamente/Bodenplatte aus Stahlbeton

Außenwände:

Kellerwände: Stahlbetonwände
Umfassungsw.: Wärmedämmverbundsystem

Innenwände:

massive Schottenwände

Geschossdecken:

Stahlbetondecken

Fußböden:

Kellergeschoss: Beton-/Estrichbelag
Erd- bis
Dachgeschoss: schwimmender Estrich
Flure: Teppich-/PVC- Belag
Treppenhaus: Fliesen

Treppenhäuser:

Kellertreppe: Weiterführende Geschosstreppe
Geschosstreppe: Massive Stahlbetontreppe,
Treppenbelag Fliesen,
Geländer/Handlauf aus Stahl, gestrichen

Treppe zum

Dach(spitzboden): nicht vorhanden

Außentreppe(n): Betontreppe, ins Freie führend

Das Treppenhaus befindet sich in einem zeitgemäßen Zustand.
Dieser Bereich ist verputzt u. gestrichen.

Hauseingang:

Eingangstür als: Kunststoff-/Alutürelement mit Lichtausschnitt
- isolierverglast -

Tore:

Rolltor als Tiefgaragenzufahrt

Außenansicht:	Fassade:	Rauputz mit Anstrich, Farbe: beige/grau, tlw. farblich akzentuiert
	Fenster:	nur tlw. Zuluftschächte vorhanden Farbe: weiß
	Treppenhaus:	Glaselemente, optisch hervorgehoben
	Sockel:	verputzt u. gestrichen
	Balkon(e):	nur tlw. vorhanden
	Terrasse(n):	tlw. überdachte Terrassen
	Dachgeschoss:	Satteldach mit Zinkblech mit Falzausbildung
	Dach:	Art/Farbe: grau
Dachausführung:		
Dachform:	Satteldach u. Tonnendach, tlw. Flachdach	
Dachkonstruktion:	Holzkonstruktion mit Pfetten und Sparren, im Bereich des Ausbaus wärme gedämmt.	
Dacheindeckung:	Dacheindeckung/-abdichtung aus Zinkblech mit Falzausbildung, auf Unterkonstruktion	
Dachaufbauten:	nicht vorhanden	
Wärme- und Schallschutz:		
	Außenwand:	rd. 30 cm stark (lt. Plan) (Wärmedämmverbundsystem)
	Schalldämmung befriedigend, entsprechend dem Baujahr.	
Energetische Eigenschaften:		
	mittel (altersentsprechende Ausführung)	
Barrierefreiheit:		
	Überw. nicht barrierefrei	
Technische (Gemeinschafts)einrichtungen:		
Heizung: ¹⁾	Gaszentralheizung, Tiefgarage mit Lüftungsanlage	
	Brenner:	Gasbrenner / Gaskessel
	Baujahr:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt	
	<u>Anmerkung:</u> Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.	
Elektroinstallation:	Durchschnittliche Ausstattung, - Klingel- u. Sprechanlage, Türöffner - Telefonanschluss	
Gemeinschaftsräume:		
	Wasch-/ Trockenraum	
Besondere Einrichtungen (im Gemeinschaftseigentum):		
	Tiefgaragenzufahrt	
Besondere Bauteile (am Gemeinschaftseigentum):		
	Treppenturm und Außentreppen, Balkon(e) u. Terrasse(n)	

¹⁾ Anmerkung: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten u. setzt ersetzt die EnEV, das EnEG & das EEWärmeG, diese treten somit außer Kraft.
Nach der alten EnEV (Energieeinsparverordnung) besteht bei Wohngebäude eine Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage vor dem 01.01.1985 erstellt wurde.

**Bauschäden/ Baumängel
(am Gemeinschaftseigentum):**

mittlerer Instandhaltungszustand vorhanden.
Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten.
Der Sachverständige stellte einige (tlw. aus früheren Verfahren bekannte) Mängel fest:
(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Der offene Treppenturm ist auch im trockenen Zustand sehr rutschig. Stellenweise ist hier bereits der Überbeton der Treppenstufen abgeplatzt. Der Fugenanschluss Treppe/ Gebäude ist tlw. nicht fachgerecht ausgeführt.
- Im Bereich der Gebäudeabschnitte sind tlw. Risse vorhanden.
- Der Außenputz ist stellenweise schon stark verschmutzt.

Die Hausverwaltung teilte keine Angaben mit.

Allerdings besteht ein allgemeiner Unterhaltungszustand

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin u. W.) wurden nicht durchgeführt.

3.2 WEITERE GEMEINSCHAFTLICHE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE U. BAULICHE ANLAGEN

Vorhandene Nebengebäude

nicht vorhanden

Stellplätze zum Straßenbereich: Vor dem Gebäude sind eingeschränkt öffentl. Parkmöglichkeiten vorhanden.

3.3 GEMEINSCHAFTLICHE AUBENANLAGEN

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss, befestigte Flächen mit Rasengittersteinen, befestigte Flächen mit Betonverbundpflaster, Freibereich begrünt mit Sträuchern u. Bäumen
Teileinfriedung durch Zaun u. Sträucher vorh..
Allgemein befriedigender Zustand.

4. BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS

4.1 BESCHREIBUNG des Vierfachparkers

Anmerkung:

Eine Besichtigung der Einheit konnte nicht erfolgen.
Die Beschreibung wird nach der Ausstattung u. Qualität der Pläne/Baubeschreibung/Teilungserklärung gefertigt. Abweichungen des Standards sind daher möglich.
Siehe weiterhin die Mitteilung der festgestellten Sachverhalte.

Lage und Orientierung:

Lage der Einheit im Gebäude :

Der Vierfachparker liegt im Untergeschoss, von der Straße her gesehen im westlichen Gebäudebereich gelegen (Vierfachparker Nr. 214).

Grundrissgestaltung:

Parkliftsystem,
für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung:

Tiefgarage ohne natürliche Belichtung;

Flächen- und Massenangaben:

Anmerkung:

Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie des Bruttorauminhaltes und der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt/überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezügl. Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Verwendete Unterlagen:

Pläne und Anlagen der Teilungserklärung

Rauminhalte & Bruttogrundfläche:

Appartementhaus mit Tiefgarage:

Anmerkung:

Ist der Rauminhalt des Gesamtobjektes bekannt, so kann der Bruttorauminhalt des Miteigentums ermittelt werden. Stehen diese Daten nicht zur Verfügung, muss auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. (Siehe Sprengnetter Tab. 3.12)

Bauteile DIN 277/1987	Fläche lt. Plan	Grundfläche	Höhe ¹⁾ /Faktor	Rauminhalt
Appartementhaus mit Tiefgarage Vierfachparker Nr. 214 (System Wöhr Doga)	(m ²)	(m ²)	(m)	(m ³)
Grundfläche rd.	5,00 * 5,50	27,50	4,50	123,75
Rauminhalt	(gerundet auf volle 5 m ³)		rd.	125 m ³
Rauminhalt anteilig,			rd.	125 m³

¹⁾ Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

Berechnung Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen Geschossen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987	Schätzung über Wohnfläche	Grundfläche	Faktor	Geschossfläche
Appartementhaus mit Tiefgarage Vierfachparker Nr. 214 (System Wöhr Doga)	(m ²)	(m ²)		(m ²)
Grundfläche, rd.	5,00 * 5,50	27,50	1,55	42,63
Bruttogrundfläche	(gerundet auf volle 1 m ²)		rd.	43 m ²
Bruttogrundfläche (BGF) anteilig,			rd.	43 m²

Wohn- und Nutzflächen:

Appartementhaus mit Tiefgarage Untergeschoss: mit Vierfachparker Nr. 214 (System Wöhr Doga)	Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt	Grundfläche	Faktor	Gesamtfläche
	(m ²)	(m ²)		(m ²)
Schachtgröße	5,00 * 5,50	27,50	0,9	24,75
Nutzfläche ¹⁾ gesamt:	(gerundet auf volle m ²)		rd.	25,00
Die Nutzfläche beträgt somit insgesamt	(gerundet)		ca.	25 m²

Nutzfläche gesamt lt.: **Baugenehmigung (m²)** unbekannt
Nutzfläche gesamt lt.: **Teilungserkl./Prospekt (m²)** nicht vorhanden
Nutzfläche gesamt lt.: **Mietvertrag/Hausverw. (m²)** nicht vorhanden

Anmerkung: Aufgrund der Sachlage wird auf die ermittelte u. somit ausgewiesene Nutzfläche zurückgegriffen. Die Fläche wird mit 25 m² festgestellt.

¹⁾ Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.

Ausführung und Ausstattung:

Anmerkung:

Die Auswertung wurde nach den Angaben der Bauunterlagen/Teilungserklärung durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.

Eine Besichtigung der Wohnung konnte nicht erfolgen. Die Ausführung und Ausstattung ist unbekannt.

Innenwände:

Massives Mauerwerk, Betonwände/Stahlbetonstützen

Wandflächen:

gestrichen bzw. Schalbeton

Deckenflächen:

Rohbetondecke, sichtbare Installationsleitungen sowie Dämmplatten

Fußböden:

Beschichtete Betonplatte, Park-/Fahrfläche als verzinktes Trapezblechprofil

Fenster:

nur tlw. Zuluftschächte vorhanden

Türen / Tore:

Stahltüren zu den Treppenhäusern, Rollgitterstahltor mit elektrischem Antrieb, Schlüsselbetrieb

Abstellräume:

nicht vorhanden

Technische Einrichtungen:

Parklift:

In der Wertermittlung enthalten;
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Elektroinstallation:

Durchschnittliche Standardausstattung;
Antennenanschluß vorhanden

Heizung und Warmwasserversorgung:

s. entsprechenden Pkt. bei der allgemeinen Gebäudebeschreibung.

Zustand:

Bauschäden und Baumängel:

übliche (gemäß Annahme) Baumängel u. -schäden wurden festgestellt am Sondereigentum (s. entspr. Gemeinschaftseigentum)

(s. auch Betriebseinbauten):

(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Bei älteren Bestandsaufnahmen wurden folgende Schäden festgestellt: Die Fahrbleche sind tlw. korrodiert, weitere Angaben s. auch unter Punkt 5.5.3.

Anmerkung:

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Wirtschaftliche Wertbeeinflussung

(gemäß § 6 ImmoWertV)

schlechte Nachfrage u. wirtschaftl. Überalterung

Unterhaltungszustand:

mittlerer (gemäß Annahme) Instandhaltungsstau vorhanden am Sondereigentum (s. entsprechend Gemeinschaftseigentum)

Anmerkung:

Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ein Instandhaltungsstau wird als pauschaler Abschlag bei den besonderen, wertbeeinflussenden Umständen in Abzug gebracht.

Renovierung/Verbesserungen: unbekannt

Besondere Einrichtungen im Sondereigentum: Parksystem

Besondere Bauteile im Sondereigentum: nicht vorhanden

4.2 SONDERNUTZUNGSRECHTE

Sondernutzungsrechte sind besondere Gebrauchsregeln für Teile des Grundstücks oder Gebäudes.

Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichem Eigentum: Als Sondernutzung ist laut Teilungserklärung zugewiesen:
Es sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: Keine

Abweichungen zwischen Miteigentumsanteil, der relativen Wertigkeit des Wohnungseigentums sowie vertraglich vereinbarte Anteil der Lasten/ Kosten und Erträgen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

Miteigentumsanteil: ME = 40/10.000

relativen Wertigkeit des Wohnungseigentums: RE: es bestehen keine relevanten Abweichungen.

Instandhaltungsrücklagen: Unbekannt

Vorschuss Rücklage der Einheit: Unbekannt

Hausgeld der Einheit: Unbekannt

4.3 ZUSAMMENFASSEND BEURTEILUNG

Eine Besichtigung der Einheit konnte nicht erfolgen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um einen Vierfachparker (System Wöhr Doga) in einem Appartementhaus mit Tiefgarage in Kaiserslautern, Stadtteil Innenstadt Nord / Kaiserberg.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem dem Baujahr und der Nutzungsart entsprechenden Zustand. Ggf. sind noch Investitionen zu tätigen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als altersentsprechend einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind insg. als mittel (altersentsprechende Ausführung) einzuordnen.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein baujahresgemäßer Standard.

Es bestehen einige (tlw. aus früheren Verfahren bekannte) Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum, übliche (gemäß Annahme) am Sondereigentum.

Es besteht mittlerer Unterhaltungstau am Gemeinschaftseigentum, ein mittlerer (gemäß Annahme) Unterhaltungstau am Sondereigentum.

Wirtschaftliche Wertminderungen ist die vorhandene schlechte Nachfrage u. wirtschaftl. Überalterung.

Das zu bewertende Parksystem ist tlw. genutzt.

5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

5.1 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels dem **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind im folgenden als „**Vergleichskaufpreisverfahren**“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „**Vergleichsfaktorverfahren**“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV). Die Kaufpreise der Vergleichs- Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen. Wenn vorhanden können auch Preise über Indexreihen (vgl. §§ 7, 9 & 18 ImmoWertV) ermittelt werden.

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

Die Anwendung des **Ertragswertverfahren** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Laden, Büro u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so könne zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Zeitungsangebote herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Zudem sind, insbesondere die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

5.2 BODENWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. §§ 13 u. 14 i.V. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) 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.

5.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Gutachterausschuss entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024:	290 €/m ²	
Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert:	Zone: 920	
Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet:	B / W	baureifes Land / Wohnbaufläche
Maß der Nutzung:	V	Anzahl der Vollgeschosse
Richtwertgröße des Grundstücks:	--	Größe / Erschließungstiefe
Geschossfläche des Grundstücks:	1,2	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise:	--	o=offene / g=geschlossene Bauweise
Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand:	frei	
Besonderheiten:	keine	

5.2.2 BODENWERT DES GESAMTEN WOHNUNGS- UND TEILEIGENTUMS

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Für eine Bebauung mit einer anschließenden Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenwert deutlich über dem Bodenrichtwert angesiedelt. Entsprechend der Intensität der Ausnutzung von Grund und Boden ist der schließlich bezahlte Bodenwert(anteil) üblicherweise das ca. 1,0 - 1,5 -fache des Bodenrichtwerts. Der in diesem Fall angemessene Bodenwert ist der 0,8- fache Bodenrichtwert, da es sich hier um ein Grundstück mit einem Appartementhaus mit Tiefgarage mit insg. über 200 Wohneinheiten handelt. Der Abschlag ist durch den geringen Ertragsanteil der Tiefgarage notwendig.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an Grundstücksmerkmale u. Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. insbesondere § 16 ImmoWertV), namentlich:

Bodenrichtwert		290,- €/m ²	
• Zeitanpassung, konjunktureller Zuschlag	(rd. 1%)	+ 3,- €/m ²	
• Wohnungs- u. Teileigentum	(rd. -20%)	- 58,- €/m ²	
objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert		= rd. 235,- €/m²	

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück		Bodenwert
Flurstück 2765/11	4.913 m ² x	235,- €/m ² =	1.154.555,- €	rd.	1.154.600,- €
insgesamt:			<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>	rd.	1.155.000,- €

5.2.3 BODENWERTANTEIL DES SONDER- UND TEILEIGENTUMS

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

Bodenwert	1.155.000,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	x 40/10.000
Bodenwertanteil	= 4.620,- €

Die Bodenwertermittlung ergab einen

Bodenwertanteil des Grundstückanteils von rd. 4.600,- €

5.3 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Ein Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses liegt nicht vor. Örtliche Kaufpreise bieten immer die bessere Datengrundlage u. sind daher bevorzugt zu berücksichtigen.

Bei den genannten Preisen sind Garagen bzw. Stellplätze zusätzlich zu bewerten.

Zusätzlich wurden Auskünfte aus der Kaufpreissammlung von dem Gutachterausschuss ausgewertet. Hierbei wurde lediglich die konjunkturelle Marktentwicklung abgefragt.

5.3.1 WERTERMITTLUNG

Wert des Grundstückanteils

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Marktdaten, der konjunkturellen Entwicklung, der Lage u. Ausstattung, sowie des Objektzustandes wird ein objektspezifischer Quadratmeterpreis in Höhe von 7.000,- €/m² bis 9.000,- €/m² für marktkonform erachtet.

Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf volle m ²)	25 m ²	
Vierfachparker Nr. 214		
objektspezifischer Wertfaktor pro m ² / Stück		
Wohn-/ Nutzfläche	x 8.000,- €/m ²	
<i>vorläufiger Vergleichswert des Teileigentums</i>		= 24.000,- €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
zuzügl. Nutzungsrecht: kein SNR zugewiesen		0,- €
• Mängel/Schäden, Unterhaltungsstau u. Modernisierungen	-	4.000,00 €
• Sonstige Besonderheiten: nicht vorhanden		- €
• Abschlag: Nachfrage Mehrfachparker u. Berücksichtigung untere Stellplätze	35% -	8.400,00 €
<i>Berücksichtigung vorgenannter Punkte insgesamt:</i>		= - 12.400,- €
<i>Vergleichswert des Teileigentums</i>		= 11.600,- €

Die Vergleichswertermittlung ergab einen

Vergleichswert des Teileigentums von **rd. 12.000,- €**

5.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblichen u. tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten (i. S. § 556 (1) BGB).

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

BARWERTEFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Er wird nach folgender Formel ermittelt:
$$B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$$

mit n = Restnutzungsdauer
 p = Liegenschaftszinssatz (mit $q = 1+p$)

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus dem entsprechenden Landesgrundstücksmarktbericht, bzw. Sprengnetter Bd. II, sowie Angaben des örtlichen Gutachterausschusses u. sonstiger regionaler Grundstücksmarktberichte.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

RESTNUTZUNGSDAUER APPARTEMENTHAUS MIT TIEFGARAGE

zum Bewertungsstichtag:	10.12.2024
tatsächliches Baujahr:	um 1994 (lt. Baugenehmigung)
Gesamtnutzungsdauer von	50 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 30 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzungsdauer:	rd. 20 Jahr(e)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 20 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund des äußeren Anscheins der Bauausführung u. den Modernisierungen nach Beseitigung vorhandener Baumängel u. Schäden mit unterstellten Modernisierungen auf 20 Jahre geschätzt.

Es wurden notwendige Unterhaltungen durchgeführt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Appartementhaus mit Tiefgarage (u. fiktives Baujahr):

Das ca. 1994 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden zunächst mit Hilfe der Punktrastermethode auf Grundlage der einzelnen Modernisierungselemente gewichtete Modernisierungspunkte vergeben.

Die Modernisierungsmaßnahmen werden nach dem äußeren Anschein geschätzt, stärkere Abweichungen sind daher möglich.

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (max. 20 Punkte). Dieser wurde wie folgt ermittelt:

<u>Modernisierungselemente</u> (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren)	Punkte
<u>Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschosdecke	-
Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren	-
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.)	-
Modernisierung der Heizungsanlage	-
Wärmedämmung der Außenwände	-
Modernisierung von Bädern	-
Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum	-
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	-
Summe	0
<u>Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen</u>	
Behebung Unterhaltungstau, geringe Modernisierung	1
Summe	1,0

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" zuzuordnen.

5.4.1 WERTERMITTLUNG

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete u. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Miete (soweit bekannt) durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

Gebäude: Appartementhaus mit Tiefgarage	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m ²)	monatl. (€)	jährlich (€)
Untergeschoss:	Vierfachparker Nr. 214 (System Wöhr Doga)	ca. 25			
Garage(n)/Stellplätze:	pauschaliert	4 Tiefgaragenstellplätze		130,00	1.560,00

marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt)		1.560,00 €
Bewirtschaftungskosten gem. ImmoWertV	Appartementhaus mit Tiefgarage	Einzelkosten
	Vierfachparker Nr. 214	
• <i>Verwaltungskosten:</i>	94,00 €	rd. 94,00 €
• <i>Instandhaltungskosten:</i>	212,00 €	rd. 212,00 €
• <i>Mietausfallwagnis, insg.: 5%</i>	Roh'ertrag,	rd. 78,00 €
entspricht rd. 24,6 % der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete ¹⁾ ,	–	384,00 €
jährlicher Reinertrag	=	1.176,00 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche)		
5,00 % von 4.600,- € (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert)	–	230,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	=	946,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV): bei p = 5,00 % objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	*	12,462
Ertragswert der baulichen Anlagen	=	11.789,05 €
Bodenwert des Grundstückanteils (s. Bodenwertermittlung)	+	4.600,00 €
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	=	16.389,05 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
Nutzungsrecht an: kein SNR zugewiesen s. Sachwertermittlung		0, – €
Mängel/Schäden, Unterhaltungstau u. Modernisierungen (s. Sachwertermittlung)	–	4.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: nicht vorhanden (s. Sachwertermittlung)		– €
Ertragswert	=	12.389,05 €
Die Ertragswertermittlung ergab einen Ertragswert des Teileigentums von	rd.	12.000,- €

¹⁾ Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 35 % berücksichtigt.

5.4.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

Im Folgenden wird zum besseren Verständnis die Entwicklung des Cashflows (Geldflusses), hier als Darstellung mehrperiodischer Erträge über die ersten 10 Jahre, gemäß § 30 ImmoWertV gezeigt.

Es sind keine unterschiedlichen periodischen Erträge vorhanden bzw. zu erwarten. Die Reinerträge werden daher mit den gleichen Beträgen berücksichtigt. Die Herleitung des jährlichen Reinertrages ist auf der vorherigen Seite ausgewiesen. Gegebenenfalls vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind am Ende der Berechnung als sep. Besonderheiten berücksichtigt.

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungsfaktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	1.176,00 €	0,95238095	1.120,00 €
2. Jahr	1.176,00 €	0,90702948	1.066,67 €
3. Jahr	1.176,00 €	0,86383760	1.015,87 €
4. Jahr	1.176,00 €	0,82270247	967,50 €
5. Jahr	1.176,00 €	0,78352617	921,43 €
6. Jahr	1.176,00 €	0,74621540	877,55 €
7. Jahr	1.176,00 €	0,71068133	835,76 €
8. Jahr	1.176,00 €	0,67683936	795,96 €
9. Jahr	1.176,00 €	0,64460892	758,06 €
10. Jahr	1.176,00 €	0,61391325	721,96 €
Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr			rd. 9.080,76 €

Restwertermittlung:

11. - 20. Jahr	1.176,00 €			
Barwertfaktor	x	7,722	[5,00%; 10 Jahre]	
	=	9.081,07 €	0,61391325	+ 5.574,99 €
Bodenwert	4.600,00 €	0,37688948	(diskont. über 20 Jahre)	+ 1.733,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale				
	• Mängel/Schäden, Unterhaltungstau u. Modernisierungen			- 4.000,00 €
	• Sonstige Besonderheiten: nicht vorhanden			- - €
Ertragswert des Teileigentums			rd.	12.000,- €

Anmerkung:

Durch die Beschränkung der Genauigkeiten des Barwertfaktors auf drei Stellen bzw. der Diskontierungsfaktoren (Abzinsungsfaktoren) auf acht Stellen sind Rundungsfehler vorhanden.

5.5 SACHWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleiche Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index- Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnt)en hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, s. Anlage 4 ImmoWertV) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und eingerechneten Baunebenkosten. Ältere Indizes haben sich auf den Bruttorauminhalt ohne Baunebenkosten bezogen.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen und Außenanlagen zu erfassen.

ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (2) IMMOWERTV

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

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.
(Dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.

GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV

Die Gesamtnutzungsdauer *GND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV

Als Restnutzungsdauer *RND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere eine Abweichung der Art u. Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale u. Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks.

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTEFAKTOR - § 39 IMMOWERTV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des Grundstücks“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

BAUNEBEKOSTEN

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

RESTNUTZUNGSDAUER

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer *RND* entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer *GND* ergibt sich aus der Objektart und ist der Anlage 2 der ImmoWertV entnommen.

ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung (*Lineare Wertminderung*).

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

5.5.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der ImmoWertV in Anlage 4 ausgewiesenen NHK 2010 Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Appartementhaus mit Tiefgarage

Nutzungsgruppe: Tiefgarage

Gebäudetyp: Typ 14.3 Tiefgaragen, freistehend, unterkellert, 4,5 Vollgeschosse

Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände, Konstruktion	60,0 %				1	
Dach	15,0 %				1	
Innenwände und Türen	10,0 %				1	
Fußböden	10,0 %				1	
Sonstige, techn. Ausstattung	5 %				1	
insgesamt	100,0 %	– %	%	– %	100,0 %	– %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1		–	–
2		–	–
3	560	–	–
4	715	100,0	715,00
5	850	–	–
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,0			= 715,00

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010	=	715,00 €/m ² BGF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010		
• nicht vorhanden	×	1,00
Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige		
• keine Besonderheiten	×	1,00
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	715,00 €/m² rd. 715 €/m² BGF

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen (vorgegebene Standardtexte, nur bedingte Übereinstimmung!)

Außenwände	
Standardstufe 4	Einschalige Konstruktion
Dach	
Standardstufe 4	Flachdachausbildung; Wärmedämmung
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	begrünte Metallgitter, Glasbausteine
Konstruktion	
Standardstufe 4	überwiegend Betonfertigteile; große stützenfreie Spannweiten
Fußböden	
Standardstufe 4	Estrich, Gussasphalt
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	Sprinkleranlage; Rufanlagen; Rauch- und Wärmeabzugsanlagen; mechanische Be- und Entlüftungsanlagen; Parksysteme für zwei PKW übereinander; Personenaufzugsanlagen

5.5.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude: 200		Appartementhaus Typ: 14.3 Tiefgaragen Tiefgarage 4,5 Vollgeschosse
Berechnungsbasis (Grunddaten) ¹⁾		freistehend, unterkellert
• Brutto-Rauminhalt (BRI)		125 m ³
• Brutto-Grundfläche (BGF)		43 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)		25 m ²

Anmerkung Berechnungsbasis:

Die Berechnung wird auf Grundlage von Kenndaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.

Normalherstellungskosten (2010)		715 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 10.12.2024 (BPI 2015=100) 90,1 (2010) 166,4 (Stichtag)		184,7
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		1.320,61 €/m ²

Anmerkung Baupreisindex:

Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.

Herstellungswert (mit BNK) [NHK x BGF]		56.786,23 €
--	--	-------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

Alterswertminderung		linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND)		50 J./ 20 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,400
• entspricht einem Abzug von		- 34.071,74 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.

Zeitwert (incl. BNK) GE / SO		22.714,49 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Treppenturm und Außentreppen / nicht vorhanden		50,00 €
• bes. Einrichtungen: (als Zuschlag) Tiefgaragenzufahrt / Parksysteem		250,00 €
• sonstige pausch. Gebäudewerte: nicht vorhanden		
Gebäudezeitwert (incl. BNK)		23.014,49 €

Sachwert der baulichen Anlagen	=	23.014,49 €
Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 4,3% des Gebäudezeitwertes)	+	1.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	24.014,49 €
Bodenwert des Grundstückanteils (s. Bodenwertermittlung)	+	4.600,00 €
vorläufiger Sachwert des Teileigentums	=	28.614,49 €

¹⁾ Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes u. wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

5.5.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur die im LGMB veröffentlichten Marktangepassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- und Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Vergleichswert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage u. der Art des Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird ein Abschlag in Höhe von rd. 35 bis 45% des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

Vorläufiger Sachwert des Teileigentums	=	28.614,49 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		* 0,60
		<hr/>
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Teileigentums	=	17.168,69 €
Nutzungsrecht an: kein SNR zugewiesen		0, – €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe ggf. wertbeeinflussende Umstände)		
Mängel/Schäden, Unterhaltungstau u. Modernisierungen (s. weitere Angaben)	–	4.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: nicht vorhanden		– €
		<hr/>
Sachwert	=	13.168,69 €
Die Sachwertermittlung ergab einen		
Sachwert des Wohnungseigentums von	rd.	13.000,– €

5.5.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Mängel/Schäden, Unterhaltungstau u. Modernisierungen werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 4.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 7% des Herstellungswertes bzw. rd. 160 €/m² Nutzfläche.

6. VERKEHRSWERT

Dem Vergleichswert wird, wenn genügend geeignete Verkaufspreise bekannt sind, das höhere Gewicht beigemessen.

Bewertung nach dem äußeren Anschein, Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden!

Die ermittelten Werte betragen:

	Vierfachparker Nr. 214	Gewicht	(i.d.R.)
• Der Vergleichswert	rd. 12.000,- €	2	(2)
• Der Ertragswert	rd. 12.000,- €	1	(1)
• Der Sachwert	rd. 13.000,- €	0,5	(0,5)
Gewogenes Mittel (gerundet):	12.000,- €		

Der Verkehrswert für das Teileigentum in Kaiserslautern, Alex-Müller-Str. 95, 97, 99, Vierfachparker Nr. 214, 40/10.000 Miteigentumsanteil am Gesamteigentum

Gemarkung: Kaiserslautern, Flurstück-Nr.: 2765/11

Grundbuch: Kaiserslautern, Blatt: 26214

wurde zum Wertermittlungsstichtag u. Qualitätsstichtag 10.12.2024 mit

12.000,- €

in Worten: Zwölftausend Euro ermittelt.

Der 1/4 Anteil (ein Stellplatz) entspricht **3.000,- €** i. W.: Dreitausend Euro

Kaiserslautern, 28. Januar 2025

Immobilien Gutachter

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH)

ö.b.u.v. Sachverständiger

**Sachverständigenbüro
Martin Schrick**



Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet. Der Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.

ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)", zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394).

ImmoWertV (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) (ersetzt ImmoWertV v. 19.5.2010)

ImmoWertA (2023)

ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA, Stand vom 20. September 2023

BauNVO

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 176).

BNatSchG

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -, vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240).

BBodSchG

Bundesbodenschutzgesetz, i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

BImSchG

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. I S. 202).

ErbbauRG

Erbbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl. 1919, 72, 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

PfandBG - Pfandbriefgesetz -

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) (zuvor tlw. geregelt im HBG), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411).

BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -

12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), geä. durch Artikel 5 vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614)

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch, vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 34 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 411).

Mietrecht: Seit dem 1.9.2001 in die §§ 549 – 561 BGB integriert (zuvor: MHG vom 18.12.1974)

WEG - Wohnungseigentumsgesetz -

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 22. Dez. 2023 (BGBl. I S. 411).

WoFlV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

WertR 2006 / SW-RL / VW-RL / EW-RL

Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sachwertrichtlinie 2012, Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015, gegenstandslos geworden gemäß (BAnz AT 31.12.2021 B 11)

NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010 - Normalherstellungskosten, vergl. Sachwertrichtlinie - Erlass des BMBau vom 1.8.1997 - RS I 3 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010; unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017 & 10. Auflage 2023

SPRENGNETTER:

Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen, Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

KRÖLL, HAUSMANN:

Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

BKI KOSTENPLANUNG 2011:

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner
BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

BAUKOSTEN 2010/2011:

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung
Dezember 1996

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 91/96;
Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

BERNHARD BISCHOFF:

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.
Das ist neu bei der Immobilienbewertung: ImmoWertV 2021, mgo Fachverlage, Kulmbach, Juli 2021
Synopsis Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

VOGELS:

Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

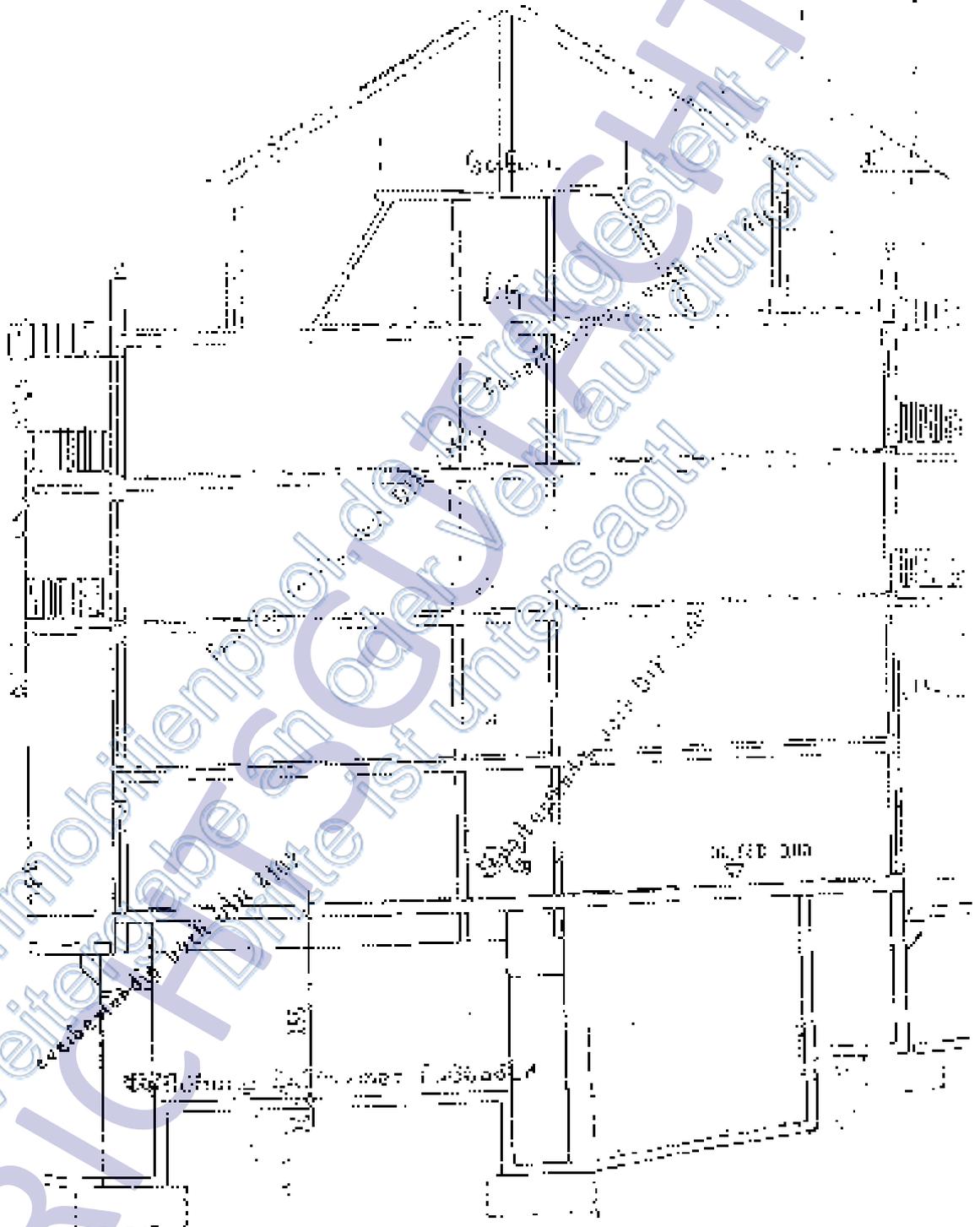
POHNERT, EHRENBURG:

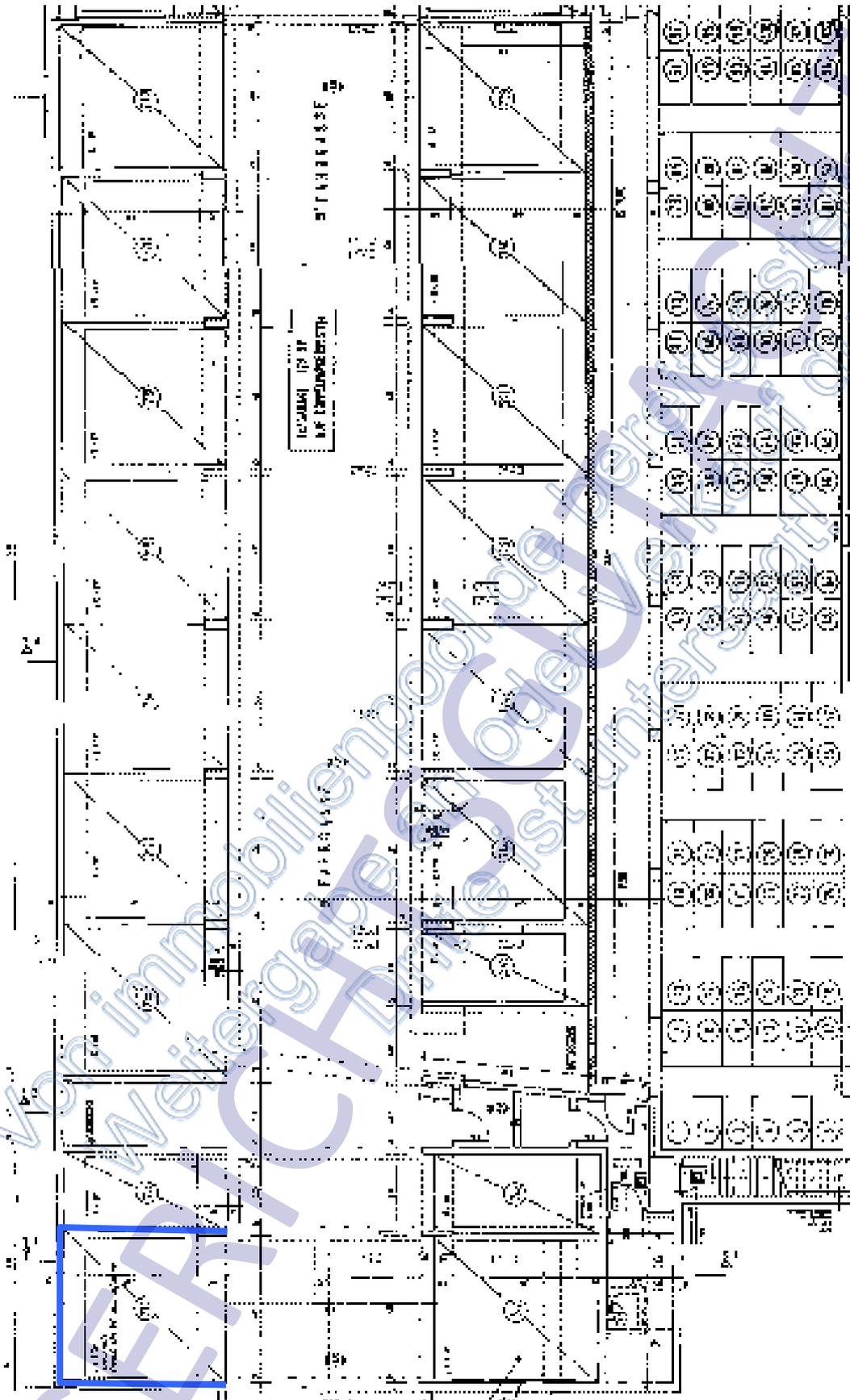
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen, Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung,
8. Auflage, Wiesbaden, 2015

WOLFGANG CRIMMANN:

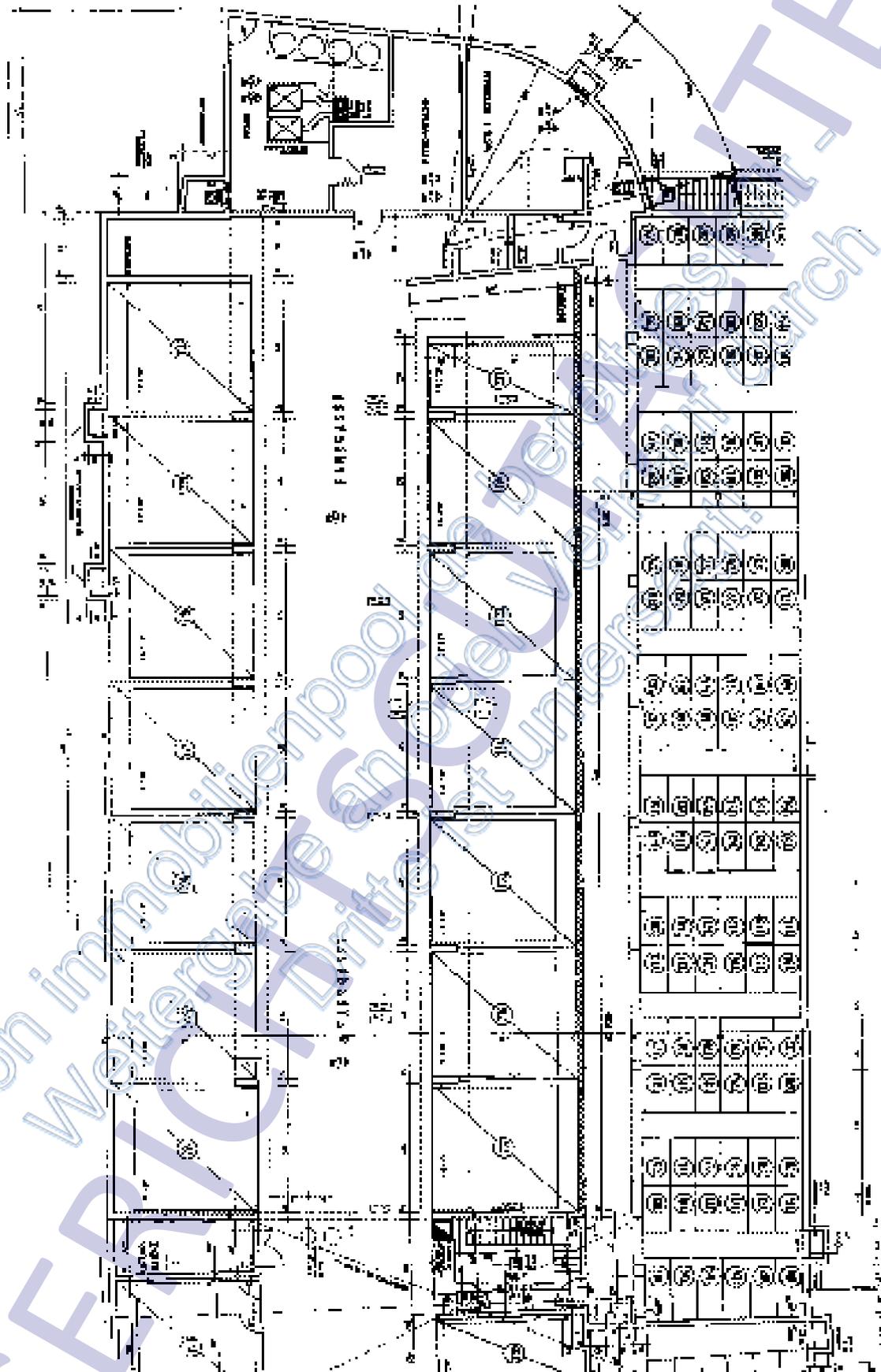
Der Beleihungswert, Sep. 2016, 4. Auflage Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN





GRUNDRISS UNTERGESCHOSS / TIEFGARAGE MIT TIEFGARAGENSTELLPLATZ (unmaßstäblich)



GRUNDRISS UNTERGESCHOSS / TIEFGARAGE ANGRENZENDER ÖSTLICHER BEREICH (unmaßstäblich)

ANLAGE 8: FOTOS

BILD 01

ANSICHT SÜDWEST

- STRAßENANSICHT ALEX-MÜLLER-STRASSE ZUFABRT TG -



BILD 02

ANSICHT SÜD

- ZUFAHRTRAMPE TIEFGARAGE -



BILD 03

INNENANSICHT RAMPE

- ZUFAHRT ZUR TIEFGARAGE -



BILD 04

INNENANSICHT TIEFGARAGE

- BEREICH 4-FACH PARKER NR. 214 (VOM ROLLGITTER HER GESEHEN) -

