

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!**

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

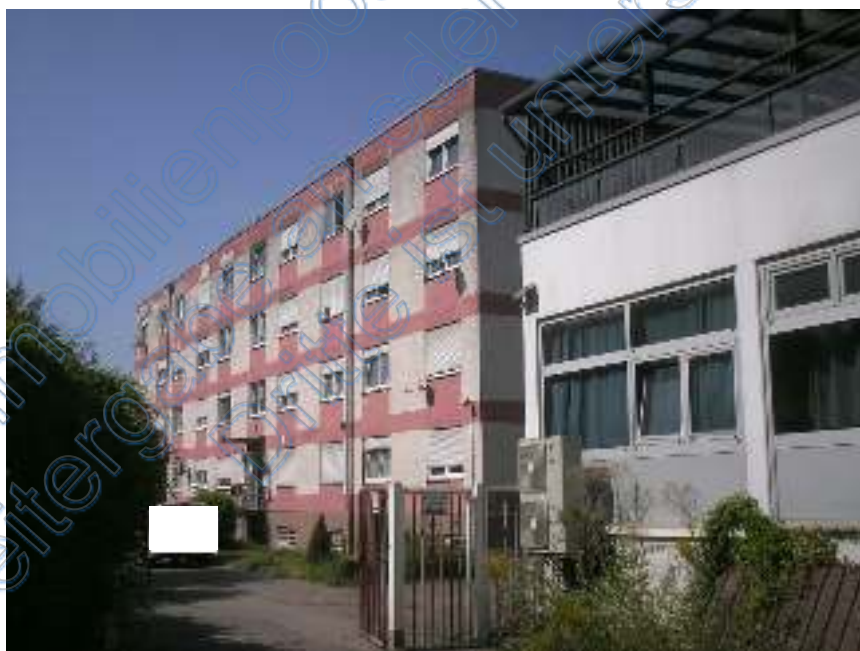
Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172/6976467

An
Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24

67655 Kaiserslautern

Verkehrswertgutachten

**Sondereigentum an dem Appartement Nr. 36 lt. Aufteilungsplan
im Appartementhaus
Weilerbacherstr. 91, 67661 Kaiserslautern
FSt. 5002/1 und 5002/2
Miteigentumsanteil von 6,90/1.000**



Nr. 36 1.OG - 2. von rechts

**Aktenzeichen
2 K 43/24**

Teil 1
-Gutachten-

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172/6976467

Datum: 21.10.2024
Az.: 2 K 43/24

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 Baugesetzbuch) des

**mit Wohn- und Gasthaus , Appartementhaus (ca. 76 Apartments) und Garagen
bebauten Grundstück**

Miteigentumsanteil von 6,90/1.000 an

**Fl.St. 5002/1 Gebäude-und Freifläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
Weilerbacher Str. 91 zu 7 134 qm**

**Fl.St. 5002/2 Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche
Weilerbacher Straße zu 9351 qm**

betreffend das Sonder/Wohnungseigentum

**Gemarkung / Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23678 BV 1
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement
im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet (1. OG rechts)**

Eigentümer *siehe Grundbuch*
(lt. Grundbuch):

Der Verkehrswert des Sondereigentums/Wohnungseigentums
wurde zum Stichtag
29.08.2024 ermittelt mit rd.

10.500,00 €.

(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro)

Ausfertigung Nr. 2 K 43/24

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 27 Seiten und Anlagen mit insgesamt 31 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen	8
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	9
3.1.2.2	Keller und Dach	9
3.1.2.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	9
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	10
3.2	Nebengebäude	10
3.3	Außenanlagen	10
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	Beschreibung des Sondereigentums	12
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	12
5	Ermittlung des Verkehrswerts	13
5.1	Grundstücksdaten	13
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
5.2.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
5.2.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	14
5.2.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	14
5.2.2	Zu den herangezogenen Verfahren	15
5.2.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	15
5.2.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	16
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
5.4	Vergleichswertermittlung	18
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
5.4.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts	20
5.4.5	Vergleichswert	22
5.4.6	Verkehrswert	23
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
6.3	Verwendete fachspezifische Software	26

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **Appartementhaus** (Flachdach)
Kellergeschoß, Erdgeschoß + 3 Obergeschoße
hier Sondereigentum Nr. 36 im 1.OG rechts

Objektadresse: Weilerbacher Str. 91 , 67661 Kaiserslautern

Grundbuchangaben: Grundbuch Kaiserslautern Blatt 23678 BV 1

Katasterangaben: Gemarkung Kaiserslautern
6,90/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
Fl.St. 5002/1 zu 7134 qm
Fl.St. 5002/2 zu 9351 qm

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht
Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24
67655 Kaiserslautern

Auftrag vom 30.07.2024

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
siehe Beschluss vom 30.07.2024

Wertermittlungstichtag: 29.08.2024

Qualitätstichtag: 29.08.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 29.08.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Hausmeister und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp, Internet
tlw. Unterlagen von Hausverwalter

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens. s. Auftragsschreiben vom 31.07.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Kaiserslautern, ca. 100 000 Einwohner Universitätsstadt, Kaiserslautern liegt im Westen des Bundeslandes mit einer Gemarkungsfläche von ca. 140 qkm In der Regionalplanung ist Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss A 6 Saarbrücken-Mannheim sowie A 63 nach Mainz (ca. 80 km), nach Mannheim ca. 65 km, nach Saarbrücken ca. 70 km Kaiserslautern liegt an der Bundesstraße B 37, B 40, B 270, sowie an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG-Saarbrücken-Mannheim-Frankfurt. Autobahnanschluss A 6 Saarbrücken-Mannheim in naher Entfernung, Weilerbacher Straße ist Seitenstraße von der Zubringerstraße zur Autobahn

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtteil Einsiedlerhof, Randlage gegen Autobahn Die Entfernung zum Stadt-Zentrum Kaiserslautern beträgt ca. 9 km Geschäfte des täglichen Bedarfs (eingeschränkt) sind im Ort, zur Ortsmitte ca. 2 km, in fußnaher Entfernung Einkaufszentrum Weilerbacher Straße mit Shop, Restaurants, usw. (überwiegend durch Amerik. Streitkräfte frequentiert)
Wohnlage: Geschäftslage:	einfache Wohnlage bedingt geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gewerbebauflächen, am Anfang der Weilerbacher Straße überwiegend wohnbauliche Nutzungen, offene 1½ bis 3 gesch. Bauweise
Beeinträchtigungen:	Straßenverkehr zur Autobahnanschlußstelle A 6 Saarbrücken-Mannheim, Einfluglinie zum US/Nato-Flugplatz Ramstein, sehr starker Fluglärm
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 35 m mittlere Tiefe: ca. 90 m des bebauten Teilgrundstücks Grundstücksgröße bebauter Teil: ca. 3 200 qm
Bemerkungen:	rechteckige lang gestreckte Grundstücksform aus zwei Einzelgrundstücken mit unterschiedlicher Nutzung und Entwicklung (ehemals als „Freudenhaus“ erbaut)

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße, vom Wendehammer aus Zufahrt zum bewertenden Sondereigentum
Straßenausbau:	Weilerbacher Straße voll ausgebaut mit beidseitigen Gehsteigen Zufahrt zum Grundstück mit Teilausbau (Anfangsbereich Schotter, danach asphaltiert)
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom /Wasser aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluß
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Hauptgebäude eingefriedet durch Zaun mit Einfahrtstor
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.07.2024 vor, letzte Änderung vom 08.07.2024. Hiernach bestehen in Abteilung II die Eintragungen Zwangsversteigerung .
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	Umlegungsverfahren
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) . Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz: besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Flächen für Landwirtschaft, Gewerbegebiet Northwest (derzeitiger Entwurf 2010- s. Anlage)
GE Gewerbegebiet

Festsetzungen im Bebauungsplan: Ka- 0/128 im Entwurf, Gewerbegebiet Northwest
rechtskr. v. 25.11.2000

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: nach Umlegung und Ausbau weitere Beiträge
ansonsten keine weiteren Untersuchungen angestellt
s. Anlass hier Zwangsversteigerung

Anmerkung: Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden tlw. telefonisch erkundet

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Appartementhaus , Vordergebäude (Flachdach) Wohn- und Gasthaus
(2 Wohneinheiten im OG, eine gewerbliche Einheit im EG) in Betrieb

Rückgebäude Appartementhaus überwiegend vermietet. Bezüglich Mieten/ Mietverträge lagen keine Unterlagen vor.

Das Appartementhaus (ebenso die Appartements) mit Sanierungs-/Renovierungsstau.
Vermarktung am Immobilienmarkt schwierig.

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Schwerwiegende Baumängel, insbesondere Schimmelschäden, Holz- oder Mauerwerkskrankheiten sowie eine Beurteilung/ Bewertung einer möglichen Beschädigung durch holzerstörende Insekten oder Pilze (gehört zum Fachgebiet Holzschutz) ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

GEG:

Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

Energieausweis liegt vor.

Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

Rauchwarnmelder

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.

Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

Trinkwasserverordnung

Wasserführende Leitungen

Bezüglich Alter (Ursprung/Erneuerung) „Wasserführender Leitungen“ lagen keine Unterlagen bzw. Angaben vor.

Dies bezieht sich auch auf Verwendung der Materialien sowie Baubeschaffenheit, insbesondere auch auf das evtl. Vorhandensein „Alter Bleirohre“.

Technische Lebens/Nutzungsdauer hängen von der Qualität der verwendeten Baustoffe, ihrer fachgerechten Verarbeitung sowie der äußeren Einflüsse (wie Umwelteinflüsse, aggressive Wässer u.ä.) ab. Die technische Lebensdauer einzelner Bauteile eines Gebäudes sind nicht automatisch identisch mit der Lebens/Nutzungsdauer des Gebäudes.

Das Gebäude konnte nicht in allen Teilbereichen besichtigt werden.

Die Nummern an den Eingangstüren zu den Appartements weichen in der Örtlichkeit tlw. von der Teilungserklärung ab.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Appartementhaus mit Flachdach, KG EG und 1.-3. OG mit je 19 Appartements/Stockwerk (Ursprung) Aufteilung in Sondereigentum. hier Sondereigentum Nr. 36 im 1.OG rechts
Baujahr:	ca. 1968-1970
Modernisierung/en/:	gering, in Teilbereichen nach Angabe vor ca. 15 Jahren Dach saniert Fenster vor ca. 10 Jahren
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Außenansicht:	Rauputz mit farblichen Absetzungen

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich) / Treppenhaus:	Eingangstüre Alu mit Drahtglas tlw. Briefkästen in verschiedener Form, tlw. Schäden Außen-Eingangstreppe, Stahlgitterstufen mit Stahlgeländer, 10 Stg. Treppenhaus Betonwerksteinplatten, Reibputz, Anstrich, Deckenanstrich/Raufaser von den Treppenhauspodesten über Alu-Türen mit Drahtglas zu den Stockwerksfluren Stockwerkszugänge, Flure mit PVC Belag, tlw. Reibputz, Decke Raufaser Einfachbeleuchtung, Außenlampen am Gebäude stirnseitig Eingang, Türe Kunststoff mit Schäden
Treppen(haus):	
Geschosstreppe/n/:	Stahlbetonpodesttreppen 2 x 8 Stg. mit Eisengeländer
Treppe zum Dachraum:	Auszugstreppe zum Flachdach

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller	<i>Kellerräume, Gemeinschaftsräume, Heizraum</i>
Dach	Das Flachdach konnte nicht eingesehen werden.

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Außeneingangstreppe
Besondere Einrichtungen:	keine

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

/Kellergeschoss/:	Kellerräume, Gemeinschaftsräume, Heizraum
/Erdgeschoss/:	Appartements
/1. Obergeschoss/:	Appartements hier Sondereigentum Nr. 36
/2. - 3. Obergeschoss/:	Appartements

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Das Gebäude hat Schäden sowie allgemeiner hoher Unterhaltungsschaden im Innenbereich. Außenputzschäden, Alu-Eingangstüre
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Appartementhaus mit den üblichen Problemen. Einfacher Ausbau, Schäden an Gemeinschafts- und Sondereigentum. Keine ausreichenden Rücklagen, tlw. Rückstände der Hausgeldzahlungen. Verkaufsmöglichkeiten eingeschränkt bzw. am Allgemeinen Immobilienmarkt schwierig. <i>Anmerkung: Es handelt sich um eine besondere Immobilie, die jedoch zeitweise relativ hohe Preise erzielt. (siehe Kaufpreissammlung)</i>
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der bauliche Zustand ist lediglich noch ausreichend. Es besteht ein hoher Schaden -und Unterhaltungsschaden. Keine zeitgemäße Dämmung. Keine energetische Sanierung.

3.2 Nebengebäude

im Sondereigentum:	10 Stahlbetonfertiggaragen
im gemeinschaftlichen Eigentum:	hierüber lagen keine Unterlagen vor

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Befestigte Stellplatzflächen, Zufahrt, Versorgungs- und Entsorgungsanlagen, Einfriedung, Stahltor.
---------------------------------	--

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):

hierüber lagen keine Unterlagen vor

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):

hierüber lagen keine Unterlagen vor

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME)**¹⁾ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt (RE)¹⁾:

keine Untersuchungen angestellt

von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten (VK)**¹⁾ bzw. Erträge (VE)¹⁾ aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine Untersuchungen angestellt

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

Die Rücklagensituation ist angesichts des Instandsetzungsrückstaus nicht ausreichend. Es bestehen auch Rückstände an „Hausgeld“

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Aufgrund der Gegebenheiten „Besondere Immobilie“ ist die allgemeine Vermarktung nur für einen eingeschränkten Käuferkreis gegeben. Auszug aus der Kaufpreissammlung zeigen jedoch für die Jahre 2023 und 2024 relativ hohe Preise.

1) Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums mit (RE) – relative Wertigkeit – und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:

Das Appartement liegt im 1. OG rechts. Eingangsbereich/Treppenhaus von Eingangsseite ost / südl. Teil.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung wurde nicht aufgemessen, die Wohnfläche rechnerisch an Hand von Bauplänen überprüft. (lt. Plan/ Wohnflächenberechnung 18,70 qm). Das Appartement besteht aus Wohn/Schlafrum, Dusche/WC und Flur. Der Ausbautypus ist für die Appartements im Haus vergleichbar.

Grundrissgestaltung:

typisch Appartement (Ursprungsnutzung)

Besonnung/Belichtung:

ausreichend bzw. nach Lage im Gebäude

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

/Appartement/:

einfacher Ausbau

Bodenbeläge:

Laminat

Wandbekleidungen:

Raufaser, Anstrich

Deckenbekleidungen:

Anstrich

/Dusche/WC/:

innenliegend

Bodenbelag:

Fliesen

Wandbekleidung:

Fliesen, Anstrich

Deckenbekleidung:

Anstrich

Fenster und Türen

Fenster:

Kunststoff Fenster und Rollläden

Türen:

/Wohnungs-/Eingangstür:

Holztüren lackiert

/Zimmertüren/Innentüren/:

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:

einfache, notwendige Ausstattung

Heizung:

Öl-Zentralheizung, Anlage im Zwischentrakt (nach Auskunft Fremdeigentum/ Leasing), Stahlradiatoren

Warmwasserversorgung:

über Heizung

Sanitäre Installation:

Normale Wasser- und Abwasserinstallation

Einfache notwendige Ausstattung

/Dusche/WC/:

Dusche, WC, Waschbecken

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung:

tlw. Gemeinschaftsküche

Besondere Einrichtungen:

Schranksraum im Flur

Besondere Bauteile:

keine

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:²⁾

Unterhaltungs-/Schadensstau, Schimmelschäden in Dusche

wirtschaftliche Wertminderungen:

Appartementhaus mit den üblichen Problemen

sonstige Besonderheiten:

Einfache Appartements, aus der ursprünglichen Verwendung/Nutzung

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Es besteht ein Unterhaltungsstau.

2) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das

**mit Wohn- und Gasthaus , Appartementhaus (ca. 76 Apartments) und Garagen
bebauten Grundstück**

Miteigentumsanteil von 6,90/1.000 an

**Fl.St. 5002/1 Gebäude-und Freifläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
Weilerbacher Str. 91 zu 7 134 qm**

**Fl.St. 5002/2 Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche
Weilerbacher Straße zu 9351 qm**

betreffend das Sonder/Wohnungseigentum

**Gemarkung / Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23678 BV 1
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement
im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet (1. OG rechts)**

zum Wertermittlungstichtag 29.08.2024 ermittelt:

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechengvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnissenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluß als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 10-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Im bzw. ab dem II. Quartal 2022 ist festzustellen, dass sich der Immobilienmarkt „abkühlt“. Am Kapitalmarkt sind die Zinsen (Zinspolitik) im Euroraum „Niedrigzinsphase“ sowie die Baukreditzinsen (Hypothekenzinsen) in Bewegung geraten.

September 2023

Preise am Immobilienmarkt geben stärker nach durch hohe Inflation und Anstieg der Finanzierungskosten (steigende Zinsen).

Juni 2024

Immobilien-Preise sinken erneut. Die Marktpreise für Wohnungen und Einfamilienhäuser haben im ersten Quartal weiter nachgegeben.

Zusätzlich ist das Gebäudeenergiegesetz derzeit in Vorbereitung/ Überarbeitung, insbesondere bezüglich älterer Heizungen, sodass eine Sanierungspflicht enorme Kosten verursacht.

Bei alten Häusern (mit schlechter Energieeffizienz) droht demnach am Immobilienmarkt ein Wertverlust.

Die Nachhaltigkeit muss aufgrund der Restlebensdauer im derzeitigen Marktpreisniveau sinnvoll (gedämpft) mit berücksichtigt werden. Der Höchstpreis/ Verkaufspreis ist demnach nicht automatisch der Verkehrswert. Bezüglich der Baukonstruktion / Ausführung / Materialqualität, Alter u.ä. ist die Nachhaltigkeit mit einzubeziehen.

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

5.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

5.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeigneteste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

5.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für**

marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

5.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

5.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutachterausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

5.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

5.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhaushausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte
oder
- c) i.S.d. ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)
sowie
- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungstichtag
gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich bzw. ausschließlich**, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist. Zusätzlich diese Immobilie eine „Besondere Immobilie“, die mit dem allgemeinen Immobilienmarkt nicht vergleichbar ist..

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.³⁾

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück auch zu, da es auch als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem. ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, deshalb ist es auch nicht als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Im vorliegenden Fall ist ausschließlich das Vergleichswertverfahren anzuwenden. (Auszug aus der Kaufpreissammlung)

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

3) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (WF-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (WF-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (WF-BIB).

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in der ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungssichttag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. ImmoWertV). Ein gemäß ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i.d.R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungsstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund „Besondere Immobilie“ ein Abschlag vorzunehmen,

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Kaiserslautern sind sämtliche von den Notaren gelieferte Kaufverträge über veräußerte Objekte in Kaiserslautern erfasst. Diese können aufgrund ihrer wert bestimmenden Merkmale selektiert werden.

Hierbei sind als wertrelevante Merkmale das Baujahr des Gebäudes, seine Bauausführung und Bebauungsstruktur, die Ausstattung der Einheit, ihr Unterhaltungszustand, die Größe sowie das Umfeld (Lage) zu nennen. Insbesondere bei Eigentumswohnungen liegt in der Regel eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vor.

Hinweis: Auszüge (in eigener Anlage) sind nur für den Auftraggeber und für dieses Gutachten bestimmt. Eine Weitergabe ist nicht zulässig. (Datenschutz)

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

5.4.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Folgende Vergleichswerte konnten für das Bewertungsobjekt ermittelt werden.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss/ Auszug aus der Kaufpreissammlung

Verkäufe im Anwesen lt. Kaufpreissammlung 2023/2024 von rd. 19 qm von rd. 211 bis rd. 790 €/qm
13 Verkäufe im Durchschnitt rd. 584 €/qm

Verkäufe im Anwesen lt. Kaufpreissammlung 2024 von rd. 19 qm von rd. 316 bis rd. 790 €/qm
6 Verkäufe im Durchschnitt rd. 658 €/qm

(Preise auch durch Zwangsversteigerung !)

Bem./Allgemein: Erhebliche Unterschiede bei Zwangsversteigerung und einzelnen Freiverkäufen sind festzustellen. Diese freien Verkäufe zeigen aber dennoch nicht die allgemeine Marktsituation für diese Appartements.

Andere vergleichbare Appartementkomplexe in der Stadt Kaiserslautern sind in diesem speziellen Fall nicht möglich.

Aufgrund der Gegebenheiten „ Besondere Immobilie“ ist die allgemeine Vermarktung. nur für einen eingeschränkten Käuferkreis gegeben.

Auszug aus der Kaufpreissammlung zeigen jedoch für die Jahre 2023 und 2024 relativ hohe Preise.

Der Markt richtet sich ausschließlich nach dem Vergleichswertverfahren.

Hinweis: Auszüge (in Anlage) sind nur für den Auftraggeber und für dieses Gutachten bestimmt. Eine Weitergabe ist nicht zulässig. (Datenschutz)

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Erfahrungswerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Erfahrungswerts (EW) auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts ()	= 584,00 €/m ²	
im EW nicht enthaltene Abgaben insgesamt + 0,00 €/m ²	+ 0,00 €/m ²	
im EW enthaltener Stellplatzanteil	- €/m ²	
abgabenfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 584,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts					
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung		Erläuterung
			[%]	[€/m²]	
Stichtag	29.08.2024	29.08.2024		76,00	E 1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	für die Lage des Bewertungsgrundstücks -- einfache Lage	einfache Lage		0,00	
Geschosslage	1. OG	1. OG		0,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden		0,00	
Orientierung			0,00	0,00	
Ausstattung	einfach	einfach	0,00	0,00	
Wohnfläche [m²]	19	19,00	0,00	0,00	
Zimmeranzahl	1	1	0,00	0,00	
Bodenwertanteil [%]			0,00	0,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	24 / 80	24 / 80	0,00	0,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00	0,00	
Vermietung	vermietet	vermietet		0,00	
angepasster abgabenfreier Erfahrungswert			=	660,00 €/m²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			-	0,00 €/m²	
insgesamt			-	0,00 €/m²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis			660,00 €/m²		

Erläuterungen zur Anpassung des Erfahrungswerts

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E 1

Der Preis ist aufgrund der gegebenen Verkäufe bezogen auf das Jahr 2024 im Durchschnitt zu bewerten.

Allgemein: Nach Auskunft (**Unterlagen lagen nicht vor**) liegen die Mietpreise bei rd. 250 – 300,00 € monatlich. Zuzüglich Nebenkosten mit rd. 170,00 € monatlich.

5.4.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	660,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 660,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 19,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 12.540,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 1.500,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 11.040,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 0,95	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 10.488,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 10.488,00 € rd. <u>10.500,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 29.08.2024 mit rd. **10.500,00 €** ermittelt.

5.4.4 Verkehrswert

Der Verkehrswert des

**mit Wohn- und Gasthaus , Appartementhaus (ca. 76 Apartments) und Garagen
bebauten Grundstück**

Weilerbacherstr. 91, 67661 Kaiserslautern

Miteigentumsanteil von 6,90/1.000 an

**Fl.St. 5002/1 Gebäude-und Freifläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Waldfläche
Weilerbacher Str. 91 zu 7 134 qm**

**Fl.St. 5002/2 Erholungsfläche, Verkehrsfläche, Landwirtschaftsfläche, Wasserfläche
Weilerbacher Straße zu 9351 qm**

betreffend das Sonder/Wohnungseigentum

**Gemarkung / Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23678 BV 1
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement
im Aufteilungsplan mit Nr. 36 bezeichnet (1. OG rechts)**

wird zum Wertermittlungstichtag 29.08.2024 mit rd.

10.500,00 €

(in Worten: zehntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaiserslautern, den 21. Oktober 2024

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software (Angaben nicht ausschließlich)

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung-

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG, am 01.09.2001 außer kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftssteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 27.0“ (Juni 2011) erstellt.

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

**Teil 2
-Anlagen-**

Verkehrswertgutachten

für das
Sondereigentum an dem Appartement Nr. 36 lt. Aufteilungsplan
im Appartementhaus
Weilerbacherstr. 91, 67661 Kaiserslautern
FSt. 5002/1 und 5002/2
Miteigentumsanteil von 6,90/1.000

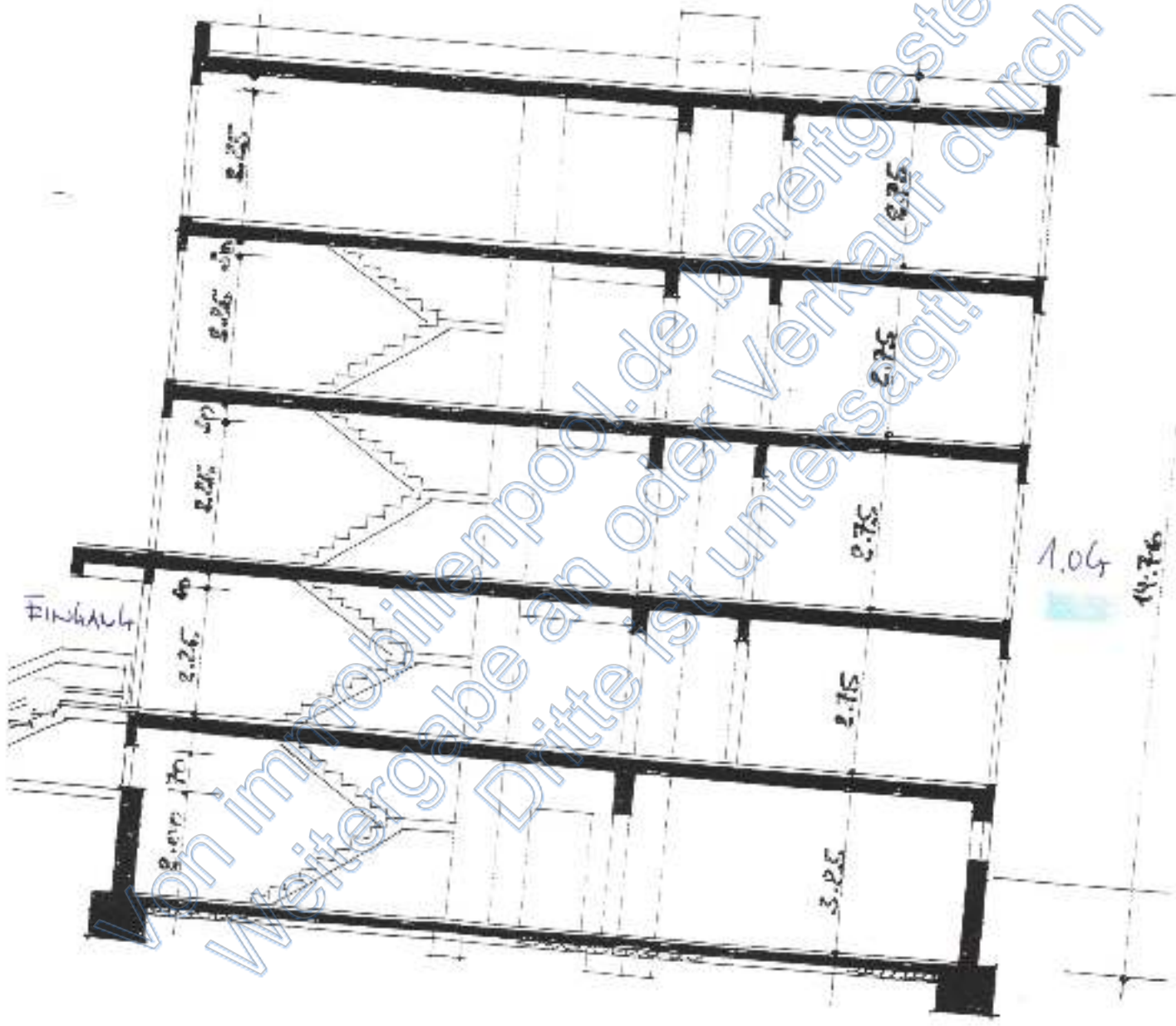
Wertermittlungstichtag 29.08.2024

Aktenzeichen
2 K 43/24

Anlagen

- 01 Fotobogen
- 02 Straßenkarte
- 03 Lageplan
- 04 Luftbild
- 05 Bodenrichtwertkarte
- 06,07 Bebauungsplan
- 08 Flächennutzungsplan
- 09 Grundriss Wohnung
- 10,11 Baupläne
- 12 Wohnfläche
- 13-17 Energieausweis
- 18-26 Protokoll Eigentümerversammlung
- 27-31 Bewirtschaftungskosten





SCHNITT APARTEMENTHAUS

Stadtschulverwaltung Kassel
Bauz. III. 10. 1931
Dnr. 15. FEB. 1931
Bl. _____
Sachz. _____

- 2 -

Erstes Geschoss

82 Gaststätte

1. Gastraum	16,15 x 15,67	
	+ 4,75 x 9,52	= 295,29 qm
2. Küche	5,39 ⁵ x 5,00	= 26,95 "
3. Nebenraum	4,01 x 5,00	= 20,05 "
4. WC Herren	3,20 x 5,00	= 16,00 "
5. WC Damen	3,20 x 5,00	= 16,00 "
		377,32 qm
	- 3% Putz	11,32 "
		qm 366,00 qm

2. Wohnfläche

1 - 77 Apartment:

1. Zimmer	4,00 x 3,60	= 14,40 qm
2. Di. u. WC	1,75 x 1,50	= 2,63 "
3. Diele	1,50 x 1,50	= 2,25 "
		19,28 qm
	- 3% Putz	0,59 "
		qm 18,70 qm

18 Wohnung: 3 Zimmer, Küche, Bad, WC, Diele und Terrasse.

1. Wohnen	5,27 x 3,76	= 19,81 qm
2. Kochen	2,76 x 2,38	= 6,57 "
3. Diele	1,13 x 5,27	= 5,96 "
4. WC	1,26 x 2,38	= 3,00 "
5. Gard.	1,26 x 2,38	= 3,00 "
6. Kind	4,01 x 2,38	= 9,54 "
7. Bad+WC	2,32 x 1,85	= 4,36 "
8. Flur	1,68 x 1,57	= 2,95 "
9. Schlafen	4,01 x 3,25	= 13,03 "
10. Terrassen (5,17 x 16,75		
	+ 2,12 x 15,74):4	= 29,39 "

98,21 qm
-3% Putz 2,95 " qm 95,26 qm