

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!**

Sachverständige
für BauschädenGutachterpraxis Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)
Pariser Straße 164 · 67655 KaiserslauternAmtsgericht Kaiserslautern
2 K 63/24
Bahnhofstraße 24

67655 Kaiserslautern

Sachverständige
für baulichen BrandschutzPariser Straße 164
67655 KaiserslauternTelefon:
0631 70033Telefax:
0631 70034**GUTACHTEN**über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuchdes im Wohnungsgrundbuch von Kaiserslautern,
Blatt 23013 eingetragen**3/10 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus
bebauten Grundstück in 67663 Kaiserslautern,
Trippstadter Straße 28a, Gebäude- und Freifläche,
Flurstück 1609/12**verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
im 2. Obergeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3
und Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz Nr. 6
sowie****1/4 Miteigentumsanteils** an dem Grundstücksanteil von 1/9 an dem
Flurstück 1609/9 (Hofraum, Einfahrt)Wohnungsgrundbuch Blatt lfd. Nr.
Kaiserslautern 23013 1
Eigentümer (lt. Grundbuch): siehe GrundbuchDer **Verkehrswert** wurde zum
Stichtag 09.12.2024 im Gesamten
ermittelt mit rd.**110.174,00 €****Wohnungseigentum (3/10) 110.000,00 €**
Hofraum / Einfahrt (1/4 von 1/9) 174,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 39 Seiten, 8 Anlagen und 20 Fotos.

Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt,
eine Ausfertigung erhält **das Amtsgericht Kaiserslautern**,
eine Ausfertigung verbleibt in den Akten der Sachverständigen.Homepage:
www.Udris.deE-Mail:
Gutachter@Udris.deSparkasse
Kaiserslautern
BLZ: 540 502 20
Kto. Nr.: 974 550Sparkasse
Kaiserslautern
BLZ: 540 501 10
Kto. Nr.: 321 505Volksbank
Kaiserslautern
BLZ: 540 900 00
Kto. Nr.: 205 400Mitglied im Prüfungsausschuss
bei der IHK PfalzKooperationspartner
Haus & Grund Kaiserslautern

Termine nach Vereinbarung

Bürozeiten:
Montag bis Freitag
8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag
13.00 Uhr - 17.00 UhrTelefonische Auskünfte
bedürfen der schriftlichen BestätigungSteuernummer:
19/222/40914

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
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	5
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.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen.....	9
3.2	Gebäude	10
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	10
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	11
3.2.2.1	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.2.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Planmaterial)	13
3.2.2.3	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	13
3.3	Nebengebäude	13
3.4	Außenanlagen	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.6	Vergleichswertermittlung	26
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.6.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	26
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts.....	28
4.6.4	Vergleichswert.....	29
4.7	Sachwertermittlung	30
4.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.7.3	Sachwertberechnung	34
4.7.4	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	37
4.7.5	Verkehrswert.....	37
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	39
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	39
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software.....	39

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Dreifamilienwohnhaus, 3½-geschossig mit Satteldach in Massivbauweise, das Gebäude ist voll unterkellert.

Gemäß Teilungserklärungen und Teilungsplänen vom 15.03.1990, 13.01.1995 und 14.03.1998 Wohnungsgrundbuch Blatt 23013:

Miteigentumsanteil von 3/10 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz Nr. 6. Sondernutzungsrecht an dem neben dem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum gelegenen Abstellraum für Teileigentum Nr. 4 sowie 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstücksanteil von 1/9 an dem Flurstück 1609/9 Hofraum (Einfahrt).**

Objektadresse: Trippstadter Straße 28a, 67663 Kaiserslautern

Grundbuchangaben: Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 23013

Katasterangaben: Gemarkung Kaiserslautern Flurstück Nr. 1609/12 zu 157 qm und Flurstück 1609/9 zu 157 m².

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Kaiserslautern

Auftrag vom 15.11.2024 per Beschluss vom 14.11.2024

Eigentümer (laut Grundbuch): siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag: 09.12.2024 (entspricht Datum Ortstermin)

Qualitätstichtag: 09.12.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 09.12.2024

Teilnehmer am Ortstermin: Schuldnerin zu 2.), zeitweise xxx, für die betreibende Gläubigerin und die Sachverständige

Zum Ortstermin am Montag, den 09.12.2024, 14.00 Uhr, wurden gemäß Schreiben vom 22.11.2024 alle Parteien geladen.

Gegen diese Terminfestlegung erfolgte kein Widerspruch. Die Besichtigung dauerte von 14⁰⁰ Uhr bis 14⁵⁰ Uhr (Außen- und Innenbesichtigung).

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien, GeoPortal, Informa-
tionen und Auskünfte bei den zuständigen
Behörden.

Grundbuchauszug Blatt 23013 (letzte Änderung
vom 01.10.2024 Ausdruck vom 01.10.2024);
Genehmigungsplanung 17.10.1977; Begrün-
dung von Wohnungs- und Teileigentum
15.03.1990; Kaufvertrag 13.01.1995; Einräu-
mung eines Sondernutzungsrechts 14.03.1998.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren a) bis g) lt. Schreiben vom 15.11.2024.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	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 (ca. 2,5 km entfernt) sowie A 63 nach Mainz (ca. 80 km); nach Mannheim ca. 65 km, 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.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Südliche Stadtrandlage, die Entfernung zur Altstadt beträgt ca. 15-20 Gehminuten; unmittelbare Nähe zum Hauptbahnhof mit Geschäften des täglichen Bedarfs; nahe fußläufige Entfernung zum Stadtpark. Protestantische Kindertagesstätte Villa Meilchen am Stadtpark. Öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle „E-Werk“) in unmittelbarer Entfernung.
Wohnlage / Geschäftslage:	Mittelgute Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	vorwiegend wohnbauliche Nutzungen, geschlossene Bauweise, 1½-2½-geschossige Bauweise mit innen liegenden Gärten.
Beeinträchtigungen:	übliche Störquellen einer Innenstadt; andauernde Straßensperrung Karcherstraße (Viadukt Bahngleise) auf unbestimmte Zeit; ggf. Beeinträchtigungen durch Bahnverkehr.
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Dreifamilienwohnhaus Straßenfront ca. 9 m, mittlere Tiefe ca. 13 m, unregelmäßige Grundstücksform, teilweise eingefriedet. Zufahrt zu PKW-Abstellplatz, eng und rechtwinklig verlaufend, Straßenfront ca. 4 m.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:	Voll ausgebaut, asphaltierte Fahrbahn, Gehsteige beidseitig vorhanden, öffentliches Parken gegenüber Bewertungsobjekt kostenpflichtig möglich.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom/Gas/Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Geschlossene Bauweise, HSNR 28 + 28b.
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen ange stellt. 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:	Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug lag vor. Wohnungsgrundbuch Blatt 23013 (letzte Änderung vom 01.10.2024, Ausdruck vom 01.10.2024). Hiernach bestehen in Abt. II Eintragungen: -Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kaiserslautern, 2 K 63/24), eingetragen am 01.10.2024.
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:	keine bekannt
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:	Wohnbauflächen (W)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Kein Bebauungsplan aufgestellt bzw. nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

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. Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurde keine Untersuchungen angestellt. D. h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u. ä.) werden unterstellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	bezahlt; wiederkehrende Beiträge
Innenbereichssatzung:	Laut Stadt Kaiserslautern gibt es eine Satzung bezüglich einer Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung. Sie beträgt in der Zone II 8.400,-- € je Stellplatz.
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen bzw. nach Angaben Auftraggeber.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus bebaut, aufgeteilt in Wohnungseigentum, hier: Sondereigentum Nr. 3 (2. Obergeschoss), derzeit eigen genutzt. Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz Nr. 6, derzeit eigen genutzt. Kellerraum im Kellergeschoss Nr. 3 (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen 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 Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. 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 und 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.

Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u. ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

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 Verkehrwertgutachtens.

GebäudeEnergieGesetz GEG 2020

Bezüglich evtl. notwendiger Maßnahmen und Kosten ist für die abschließende Klärung/ Bewertung ein Fachspezialist bzw. die genehmigende Fachbehörde hinzuzuziehen.

Seit 2009 ist bei Neuvermietungen und Verkauf von Wohnhäusern ein Energieausweis (Verbrauchsausweis/ Bedarfsausweis siehe entsprechende Vorschrift) gesetzlich vorgeschrieben.

Ein Energieausweis lag nicht 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 Verkehrwertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:

Dreifamilienwohnhaus, 3½-geschossig mit Satteldach in Massivbauweise, das Gebäude ist voll unterkellert.

Gemäß Teilungserklärungen und Teilungsplänen vom 15.03.1990, 13.01.1995 und 14.03.1998 Wohnungsgrundbuch Blatt 23013:

Miteigentumsanteil von 3/10 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3. Sondernutzungsrecht an PKW-Abstellplatz Nr. 6. Sondernutzungsrecht an dem neben dem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum gelegenen Abstellraum für Teileigentum Nr. 4 sowie 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstücksanteil von 1/9 an dem Flurstück 1609/9 Hofraum (Einfahrt).**

Baujahr:

ca. 1977

Wohnhausneubau

(Genehmigungsplanung lag vor, siehe Anlagen).

ca. 1990

Begründung von Wohnungs- und Teileigentum

Hier: Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und einem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 und 1/9 Miteigentumsanteil am Flurstück 1609/9 (Hof und Einfahrt) und 1/10 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Hobbyraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet.

ca. 1995

Kaufvertrag

Hier: Zuweisung Sondernutzungsrecht an dem PKW-Abstellplatz Nr. 6.

Hinweis: 1/10 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem im Kellergeschoss gelegenen Hobbyraum im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet ist nicht mehr Bestandteil.

ca. 1998

Einräumung eines Sondernutzungsrechts

Der jeweilige Eigentümer des Teileigentums Aufteilungsplan Nr. 4 hat das Recht, unter Ausschluss der anderen Eigentümer den Abstellraum neben dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Keller zu nutzen.

Modernisierung:

nicht wesentlich

Erweiterungsmöglichkeiten:

nicht weiter geprüft

Außenansicht:

Gebäude traufständig zur Straße orientiert, rau verputzt und weiß gestrichen, Fliesenverkleidung Erdgeschoss grau gestrichen, Sockel abgesetzt, Hauseingang aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Briefkasten und Sprechanlage integriert, Eingangsstufe und Überdachung (vgl. Lichtbilder).

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Beschreibung gemäß Begehung zum Ortstermin am 09.12.2024

Beginn 14.00 Uhr.

Nach dreimaligem Klingeln öffnet niemand.

Es erfolgt sodann eine Außenbesichtigung.

Es handelt sich um ein 3-Parteien-Haus gemäß Sprech- und Briefkastenanlage.

Die Eingangsstufe aus Betonwerkstein gefertigt.

Hauseingangstür aus Kunststoff mit Festverglasung (isolierverglast) und Vordach.

Fassade EG mit Fliesenriemchen verkleidet, anthrazitfarben gestrichen.

2 Kellerlichtschächte zur Straße hin, mit Gitterrosten abgedeckt.

Fenster aus Kunststoff, isolierverglast.

Fassaden im Übrigen mineralisch verputzt, gestrichen.

Es handelt sich um die Wohnung im 2. Obergeschoss.

Anwesen 3½-geschossig in geschlossener Bauweise, massiv errichtet, mit Satteldach, traufständig zur Straße orientiert, 1-Spanner-System.

Das Dachgeschoss ist nicht ausgebaut, das Gebäude ist voll unterkellert.

Nebenan gibt es Zugang zum Innenhof / Hofeinfahrt, abgetrennt über ein Tor.

Die Einfahrt ist unbefestigt.

Um 14.15 Uhr gewährt die Schuldnerin zu 2.) sodann Zutritt zur streitgegenständlichen Wohneinheit im 2. OG.

Der befestigte PKW-Abstellplatz Nr. 6 befindet sich im Hof, ohne Überdachung.

Eine Markierung gibt es nicht.

Von der **Loggia** aus werden Lichtbilder gefertigt.

Loggia mit Klinkern beauflagt, zementär verfugt.

Absturzsicherung aus Stahl mit Paneelen verkleidet.

Fassaden mineralisch verputzt, gestrichen.

Fenster wie bereits abdikiert.

Weiter, **Wohnzimmer**, mit Zugang zur vor beschriebenen Loggia.

Fliesenfußboden, 30 x 30 cm, zementär verfugt.

Wände tapeziert, Decke mit Holzpaneelen verkleidet.

Fenster wie vor beschrieben, Beheizung über Stahl-DIN-Radiator mit Thermostatventil.

Zimmerinnentüren mit Futter und Bekleidung.

Raumthermostatregler Hersteller JUNKERS.

Wohnungseingangstür aus Holz mit Futter und Bekleidung.

Flur:

Wände verputzt, Decke abgehängt mit Einbaustrahlern.

Links, **Kinderzimmer:**

Boden mit Laminat beauflagt, Wände, Decke tapeziert, Fenster und Beheizung wie vor.

Der Raum ist zur Straße hin orientiert.

Weiter, gehend, im Uhrzeigersinn, **Küche:**

Beschreibung wie vor.

Geradeaus weiter, **Badezimmer:**

Boden keramisch gefliest, Eckbadewanne aus Acryl mit Duschnutzung, Brauseset und Einhebelmischbatterie.

Wände deckenhoeh gefliest mit Bordüre.

Decke abgehängt mit Einbaustrahlern, mechanische Lüftung.

Handtuchhalterheizkörper.

Handwaschbecken mit Einhebelmischer.

WC wandhängend mit Betätigungsplatte und Vorwandinstallation.

Weiter, **Schlafzimmer:**

Boden mit Kunststoff (Holzimitat) beauflagt.

Wände tapeziert, Decke mit C-Profilen aus Kiefernholz, Fenster, Beschreibung wie vor.

Im **Flur** befinden sich Sprechanlage und Unterverteilung ohne FI-Schutzschalter, System SIEMENS. Heizanlage System JUNKERS, gasbefeuert, der Gaszähler befindet sich unterhalb der Heizanlage. Letztmalige Abnahme November 2023, Baujahr unbekannt.

Weiter, **Treppenraum:**

Wände verputzt, gestrichen.

Treppenstufen aus Betonwerkstein gefertigt.

Absturzicherung aus vertikalen Stahlelementen und Mipolamhandlauf.

Fenster aus Kunststoff, isolierverglast.

Von hier aus gibt es Zugang in den nicht ausgebauten Spitzboden (Speicher) über eine Einschubtreppe.

Eine Augenscheinseinnahme ist zum Ortstermin nicht möglich.

Kellergeschoss, Flur, Hauptsicherungskasten mit 3 Drehstromzählern.

Es handelt sich um die üblichen Haupt- und Vorsicherungen, System HAGER, Baujahr 1978.

In die Teilnehmerliste wird xxx ergänzt, für die Gläubigerin, erschienen um 14.30 Uhr.

Sodann erfolgt eine **Außenbegehung** der Hofeinfahrt mit PKW-Abstellplatz sowie rückwärtige Fassade des Anwesens.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung Nr. 3 (2. OG) ist gemäß Planmaterial wie folgt aufgeteilt:

Flur ca. 9,36 m²; Wohnen ca. 25,76 m²; Loggia ca. 4,95 m²; Schlafen ca. 15,39 m²; Bad ca. 4,40 m²; Küche ca. 12,01 m²; Kind ca. 10,54 m². Ca. 80 m² Wohnfläche inkl. Putzabzug. Zusätzlich besteht ein Kellerraum Nr. 3 im KG und ein PKW-Abstellplatz Nr. 6 auf dem Grundstück.

3.2.2.1 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:

Kelleraußentreppe.

Besondere Einrichtungen:

Keine.

Grundrissgestaltung:

Erschließung der Wohneinheiten als 1-Spänner-Anlage über Treppenraum. Erschließung Sondereigentum Nr. 3 (2. OG) über Flur.

Heizung / Warmwasser / haustechnische Einrichtungen:

Gasetagenheizung JUNKERS (Baujahr unbekannt; letztmalige Abnahme 2023). Wasserzähler, Hauswasserstation im Treppenraum Kellergeschoss.

Elektro:

Sicherungskasten Treppenraum Kellergeschoss mit 3 Drehstromzählern und den üblichen Haupt- und Vorsicherungen, System HAGER Baujahr 1978; Unterverteilung in Wohneinheit vorhanden.

3.2.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung (gemäß Planmaterial)

/Kellergeschoss/:	Kellerräume Nr. 1-3, Sondereigentum Nr. 4 (Hobbyraum), Sondernutzungsrecht Abstellraum, Abstellraum mit Außenzugang, Flur, hier: Kellerraum Nr. 3.
/Erdgeschoss/:	Sondereigentum Nr. 1, PKW-Abstellplatz Nr. 5 (Carport) und Nr. 6 (offen), hier: PKW-Abstellplatz Nr. 6.
/1. Obergeschoss/:	Sondereigentum Nr. 2
/2. Obergeschoss/:	Sondereigentum Nr. 3
/Dachgeschoss/:	Nicht ausgebaut, zugänglich über Einschubtreppe Treppenraum 2. OG (kein Zugang, keine Beurteilung möglich).

3.2.2.3 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	Nordwest-Südost-Ausrichtung, geschlossene Bauweise, mittelgut.
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Normaler Unterhaltungsstau nördliche Außenfassade erkennbar, siehe Lichtbilder.
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	keine
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Der bauliche Zustand des Gebäudes ist baujahresgemäß befriedigend. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

3.3 Nebengebäude

im Sondereigentum/ Sondernutzungsrecht:

im gemeinschaftlichen Eigentum:

3.4 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Rückliegender Bereich mit PKW-Abstellplätzen, asphaltiert.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

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

Sondernutzungsrecht PKW-Abstellplatz Nr. 6; Sondernutzungsrecht an dem neben dem mit Nr. 1 bezeichneten Kellerraum gelegenen Abstellraum für Teileigentum Nr. 4.

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

hierüber lagen keine Unterlagen vor, bzw. sind keine bekannt

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige Instandhaltungsrücklage:

hierüber lagen keine Unterlagen vor, bzw. sind keine bekannt

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Der bauliche Zustand der Gesamtanlage (soweit zum Ortstermin erkennbar) ist baujahresgemäß befriedigend. Es besteht teilweise Unterhaltungsstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 3/10 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück in 67663 Kaiserslautern, Trippstadter Straße 28a

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und einem Keller-
raum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 sowie dem Sondernutzungs-
recht an PKW-Abstellplatz Nr. 6

und den

1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstücksanteil von 1/9 an dem Flurstück 1609/9 (Hof-
raum/Einfahrt)

zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Wohnungsgrundbuch Kaiserslautern	Blatt 23013	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Kaiserslautern	Flur	Flurstück 1609/12	Fläche 157 m ²

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Ver-
kehrswertermittlung 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 Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrs-
wert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsan-
sätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung
als Verkehrswertergebnis vorzutauschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluss als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Markt-
situation 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 ei-
nem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu
+/- 5-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger
Verkehrswert.**

**Durch die derzeitige Marktsituation (Niedrigzinspolitik im Euroraum) gewinnt der Marktwert (im
Sinne des Verkaufspreises) immer mehr an Bedeutung. Ein „Spitzenverkaufswert“ aufgrund ge-
stiegener Nachfrage am Immobilienmarkt ist jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzuset-
zen. Die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB (Stand 17.10.2024)¹ sehen eine schritt-
weise, nachhaltige Senkung der Leitzinsen vor, um die derzeit hohe Inflation mittelfristig zu
stabilisieren (Preisstabilisierung). Die Immobilienpreise in Verbindung mit dem vdp-
Immobilienpreisindex (Verband deutscher Pfandbriefbanken)² für das 3. Quartal 2024, wo-
nach sich die Immobilienpreise derzeit stabilisieren. Die laufenden Entwicklungen sind zusätz-
lich zum vorliegen Verkehrswertgutachten zu berücksichtigen.**

¹ <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2024/html/ecb.mp241017~aa366eaf20.de.html> (letzter Zugriff am 13.01.2025).

² https://www.pfandbrief.de/site/de/vdp/immobilie/finanzierung_und_market/vdp-immobilienpreisindex.html# (letzter Zugriff am 13.01.2025).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden. Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 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.

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** (Zone 860) beträgt **275,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbauflächen)
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	09.12.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Grundstücksfläche	=	157 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	275,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	275,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.12.2024	x 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	275,00 €/m ²	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	x	1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbauflächen)	x	1,00	
Vollgeschosse	II	x	1,00	
GFZ	1,0	x	1,20	E2
Lage		x	1,00	E3
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert, rd.		=	330,00 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	330,00 €/m²	
Fläche	x	157 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	=	51.810,00 €	
	rd.	51.810,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 insgesamt **51.810,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Die GFZ und die Geschosszahl des Bewertungsgrundstücks entsprechen nicht dem Richtwertgrundstück. Es ist ein gemäßigter Zuschlag von ca. 20 % vorzunehmen.

E3

Für Grundstücke mit geschlossener Bebauung und rückwärtiger Zufahrtsmöglichkeit zur Garage/zum Stellplatz ist ein Zuschlag von ca. 10% vorzunehmen. Für die unmittelbare Lage an einer Hauptverkehrsstraße und am Viadukt mit Bahngleisen mit derzeitiger Sperrung der Karcherstraße auf unbestimmte Zeit (siehe Lärmkartierung, Anlagen) ist ein Abschlag in Höhe von ca. 10 % zu berücksichtigen. Zu- und Abschlag heben sich gegenseitig auf.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts Sondereigentum Nr. 3

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen 3/10 Miteigentumsanteil (MEA) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Sondereigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	51.810,00 €	
Zu-/ Abschläge	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	51.810,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 3/10	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	15.543,-- €	
Zu-/Abschläge	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 15.543,00 € rd. 15.543,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 insgesamt **15.543,00 €**.

Hofraum/Einfahrt

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Flurstück 1609/9 Hofraum/Einfahrt (Sonstige private Fläche SF-SG) Bodenrichtwert 40,-- €/m ² 1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstücksanteil von 1/9 an Flurstück 1609/9 Hofraum (Einfahrt) zu 157 m ²	174,-- €
Summe	174,-- €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben. Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige 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 eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Dreifamilien- wohnhaus		Sondereigentum 2. OG (Nr. 3)	80,00		8,00	640,00	7.680,00
PKW-Abstellpl.		PKW-Abstellpl. Nr. 6		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			80,00	1,00		665,00	7.980,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.980,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.314,20 €
jährlicher Reinertrag	= 5.665,80 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,22 % von 15.543,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 189,62 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.476,18 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 1,22 % Liegenschaftszinssatz und n = 20 Jahren Restnutzungsdauer	× 17,652
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 96.665,53 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.543,00 €
vorläufiger Ertragswert Sondereigentum Nr. 3	= 112.208,53 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 2.000,00 €
Ertragswert Sondereigentum Nr. 3	= 110.208,53 €
	rd. 110.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR) bzw. der Nutzflächenrichtlinie (NuR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15). Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anmerkung: Grundlage bilden Bauzeichnungen und bautechnische Berechnungen, siehe Anlagen.

Rohertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- ggf. aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (z.B. IVD-Wohn-Preisspiegel)

als **mittelfristiger Durchschnittswert** abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze, bestimmt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2023.

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	84,0/100,0	54,60
3,0	70	16,0/100,0	11,20
Summe		100,0/100,0	65,80 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 66 Jahre

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Das ca. 1977 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen Einbau isolierverglaste Außentür	1,0	
Summe	1,0	

Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nicht (wesentlich) modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1977 = 47 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 47 Jahre =) 19 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 20 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (20 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 20 Jahre =) 46 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 46 Jahre =) 1978.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Dreifamilienwohnhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 20 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1978

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände das Sondereigentum betreffend

Unterhaltungstau	Wertbeeinflussung insg.
ca. 80 m ² x 25,-- €/m ² , rd.	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

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

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise 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 nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebauten Grundstücke sind die Vergleichspreise 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 Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

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

4.6.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 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 gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird kein geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichspreise 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 Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Folgende Vergleichswerte konnten für das Bewertungsobjekt und vergleichbare Anwesen ermittelt werden.

Erstverkauf im Anwesen 1995
inkl. PKW-Stellplatz rd. 1.738 DM/m²

IVD-Wohn-Preisspiegel 2024
(einfacher bis sehr guter Wohnwert) rd. 1.300-2.300 €/m²
Eigentumswohnungen Verkaufspreise
(Verkauf aus Bestand)

Durchschnitt rd. 1.350 €/m²

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 beitrags-/abgabenfreien Zustand					Erläuterung
Tatsächlicher b/a-Zustand des Erfahrungswerts ()			= 1.350,00 €/m ²		
im EW nicht enthaltene Beiträge u.ä.			+ 0,00 €/m ²		
insgesamt + 0,00 €/m ²					
im EW enthaltener Stellplatzanteil			- 0,00 €/m ²		
b/a-freier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)			= 1.350,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts					
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung		Erläuterung
			[%]	[€/m ²]	
Stichtag		09.12.2024	0,00	0,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	0,00	0,00	
Geschosslage	2. OG	2. OG	0,00	0,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0,00	0,00	
Ausstattung	einfach/mittel	einfach/mittel	0,00	0,00	
Wohnfläche [m ²]	80,00	80,00	0,00	0,00	
Zimmeranzahl	3	3	0,00	0,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	20 / 66	20 / 66	0,00	0,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00	0,00	
Vermietung	vermietet + unvermietet	vermietet + unvermietet	0,00	0,00	
angepasster b/a-freier Erfahrungswert			= 1.350,00 €/m ²		
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge u.ä.			- 0,00 €/m ²		
insgesamt - 0,00 €/m ²					
vorläufiger relativ. Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis			1.350,00 €/m²		

Erläuterungen zur Anpassung des Erfahrungswerts RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

4.6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.350,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.350,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 80,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 108.000,00 €	
Zu-/Abschläge	+ 3.500,00 €	Stellplatz ³
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 111.500,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 111.500,00 €	
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände	- 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 109.500,00 € rd. <u>110.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 mit rd. **110.000,00 €** ermittelt.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände das Sondereigentum betreffend

Unterhaltungstau	Wertbeeinflussung insg.
ca. 80 m ² x 25,-- €/m ² , rd.	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

³ Durchschnittswert für PKW-Stellplätze (Außenstellplatz befestigt), Modellbeschreibung Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz.

4.7 Sachwertermittlung

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) - Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Gesamtnutzungsdauer

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. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

Für behebbare Schäden und Mängel werden die diesbezüglichen Wertminderungen auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zu ihrer Beseitigung aufzuwenden sind. Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder auf der Grundlage von auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen.

Der Bewertungssachverständige 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 eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt!

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Dreifamilienwohnhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	95,00 m ²
Baupreisindex (BPI) 09.12.2024 (2010 = 100)	184,0
Normalherstellungskosten	
• NHK im Basisjahr (2010)	739,00 €/m ² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.359,76 €/m ² BGF
Herstellungskosten	
• Normgebäude	129.177,20 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	129.177,20 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	20 Jahre
• prozentual	69,70 %
• Betrag	90.036,51 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäudewert	39.140,69 €
• Bauteile	
• Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	39.140,69 €
anteilig mit	100 %
anteiliger Gebäudewert	39.140,69 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt	39.140,69 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen inkl. Stellplatz	+ 1.174,22 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 40.314,91 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 15.543,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 55.857,91 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,95
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	= 108.922,93 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	= 106.922,93 €
	rd. 107.000,00 €

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 (bei NHK 2000 bis 102. Ergänzung) entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

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	660,00	0,0	0,00
2	720,00	84,0	0,00
3	825,00	16,0	0,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			741,00
gewogener Standard = 2,2			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 741,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

- | | |
|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Ø Wohnungsgröße | <input type="checkbox"/> 0,95 |
| <input type="checkbox"/> Einspänner | <input type="checkbox"/> 1,05 |

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 739,15 €/m² BGF
rd. 739,00 €/m² BGF

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschlüsse.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der Gebäudesachwerte insg. (39.140,69 €)			1.174,22 €
Summe			1.174,22 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Dreifamilienwohnhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Standard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	84,0/100,0	54,60
3,0	70	16,0/100,0	11,20
Summe		100,0/100,0	65,80 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 66 Jahre

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend insoweit berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände das Sondereigentum betreffend

Unterhaltungstau	Wertbeeinflussung insg.
ca. 80 m ² x 25,-- €/m ² , rd.	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

4.7.4 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **110.000,00 €**,
der **Vergleichswert** mit rd. **110.000,00 €**
der **Sachwert** mit rd. **107.000,00 €** ermittelt.

4.7.5 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für

den 3/10 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienwohnhaus bebauten Grundstück
in 67663 Kaiserslautern, *Tripstadtter Straße 28a*

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. Obergeschoss und einem Keller-
raum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3 sowie dem Sondernutzungs-
recht an PKW-Abstellplatz Nr. 6

wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 mit rd.

110.000,00 €

in Worten: einhundertzehntausend Euro

und den

1/4 Miteigentumsanteil an dem Grundstücksanteil von 1/9 an dem Flurstück 1609/9 (Hof-
raum/Einfahrt)

wurde zum Wertermittlungsstichtag 09.12.2024 mit rd.

174,00 €

in Worten: einhundertvierundsiebzig Euro

Wohnungsgrundbuch Kaiserslautern	Blatt 23013	lfd. Nr. 1	
Gemarkung Kaiserslautern	Flur	Flurstück 1609/12	Fläche 157 m ²

geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungs-
gründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zu-
lässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaiserslautern, den 24. Januar 2025

Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)
Gutachterin für die Bewertung bebauter und unbebauter
Grundstücke sowie Mieten und Pachten
(Zertifikat Grundstücksbewertung TAS Technische Akademie
Südwest e.V. an der Hochschule Kaiserslautern)

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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 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 Beschaffenheitsgarantie, 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 für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl. I S. 394).

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 26. Juni 1962 (BGBl. I S. 429), zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 03. Juli 2023 (BGBl. I S. 176).

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 G vom 11. Juni 2024 (BGBl. I S. 2024, Nr. 185).

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden vom 08. August 2020 (BGBl. S. 1728), geändert 16. Oktober 2023.

WoFlV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 16. Oktober 2023 (BGBl. I S. 280).

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Kapitel 2.12.4).

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).

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 7G des Gesetzes vom 7. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983).

Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, gebundene Ausgabe – November 2013 (7. Auflage 2014) von Roland Fischer (Autor), Wolfgang Kleiber (Autor), Ullrich Werling (Autor).

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023 hrsg. vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

IVD-Wohn-Preisspiegel 2024 hrsg. vom Immobilienverband Deutschland IVD (Stand September 2024).

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2014.
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2014.
- [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 2014.

unmaßstäblich reduziert

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern mit
Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (rote Umrandung).

BAUBESCHREIBUNG		
Zum Bauantrag		
	Vom Antragsteller auszufüllen	Bearbeitungsvermerke des Bauaufsichtsamtes
1. Welchem Zweck soll das Gebäude dienen ?	Wohnen	
2. Bei Gewerbebetrieb: Betriebszweig (Besond. Anlage nach § 4 Abs. 2 BauVorlVO erforderlich)	./.	
3. Besondere konstruktive Merkmale (z.B. Massivbau, Holzhaus, Fertighaus)	Massivbau	
4. Umbauter Raum (DIN 277)	1084,28 cbm	
5. Reine Baukosten (DIN 276)	260.000,- DM	
davon Rohbaukosten	160.000,- DM	
Ausbaukosten	100.000,- DM	
6. Veranschlagte Gesamtbaukosten	270.000,- DM	
7. Beschaffenheit und besondere Merkmale des Baugrundes	Schiefer Fels	
8. Fundamente (Gründungsart und Material)	Betonstreifenfundamente	
9. Außenwände (Material, Dicke)		
Untergeschoß	Kalksandstein 30 cm	
Erdgeschoß	Bims T-Steine 30 cm	
Obergeschoße	Bims T-Steine 30 cm	
10. Trennwände (Material, Dicke)		
Untergeschoß	Kalksandsteine 115+24	
Erdgeschoß	Bimssteine 115 + 24	
Obergeschoße	" "	
Dachgeschoß		
11. Decken (Material, Dicke)		
über Untergeschoß	Stahlbetondecke 18	
über Erdgeschoß	" " cm	
über Obergeschoßen	" "	
12. Dach (Konstruktionsart und Material)	Sparrendach	

Bauverfahren: Wohnhausneubau,  675 Kaiserslautern,
 Trippstadter Str. 20 a

Wohnflächenbezeichnung

Erdgeschoss

1.) Wohnen	5,50	x	4,605	=	25,36 m ²
2.) Schlafen	4,00	x	3,53	=	14,12 m ²
	+ 1,885	x	0,675	=	1,27 m ²
3.) Küche	3,30	x	3,64	=	12,01 m ²
4.) Bad	2,20	x	2,00	=	4,40 m ²
5.) Kind	2,895	x	3,64	=	10,54 m ²
6.) Flur	6,685	x	1,40	=	9,36 m ²
7.) Loggia	1,30	x	3,81 : 2	=	4,95 m ²
					<hr/>
					62,41 m ²
					./. 35 Putz
					2,67 m ²
					<hr/>
					72,94 m ²
1. Obergeschoss wie Erdgeschoss					72,94 m ²
2. Obergeschoss wie 1. Obergeschoss					72,94 m ²
					<hr/>
Wohnfläche gesamt					239,84 m ²

Kaiserslautern, den 28.7.1977



Bauvorhaben: Wohnhausumbau, , 675 Kaiserslautern,
Trippstadter Str. 25 a

Berechnung des umbauten Raumes:

1.) bebaute Fläche: $11,50 \times 9,10 = \underline{\underline{104,65 \text{ m}^2}}$

2.) Stockwerkshöhen: Keller 2,50 m
Erdg. 2,80 "
1. Oberg. 2,80 "
2. Oberg. 2,80 "
10,90 m

umbauter Raum $104,65 \times 10,90 = 1140,68 \text{ m}^3$

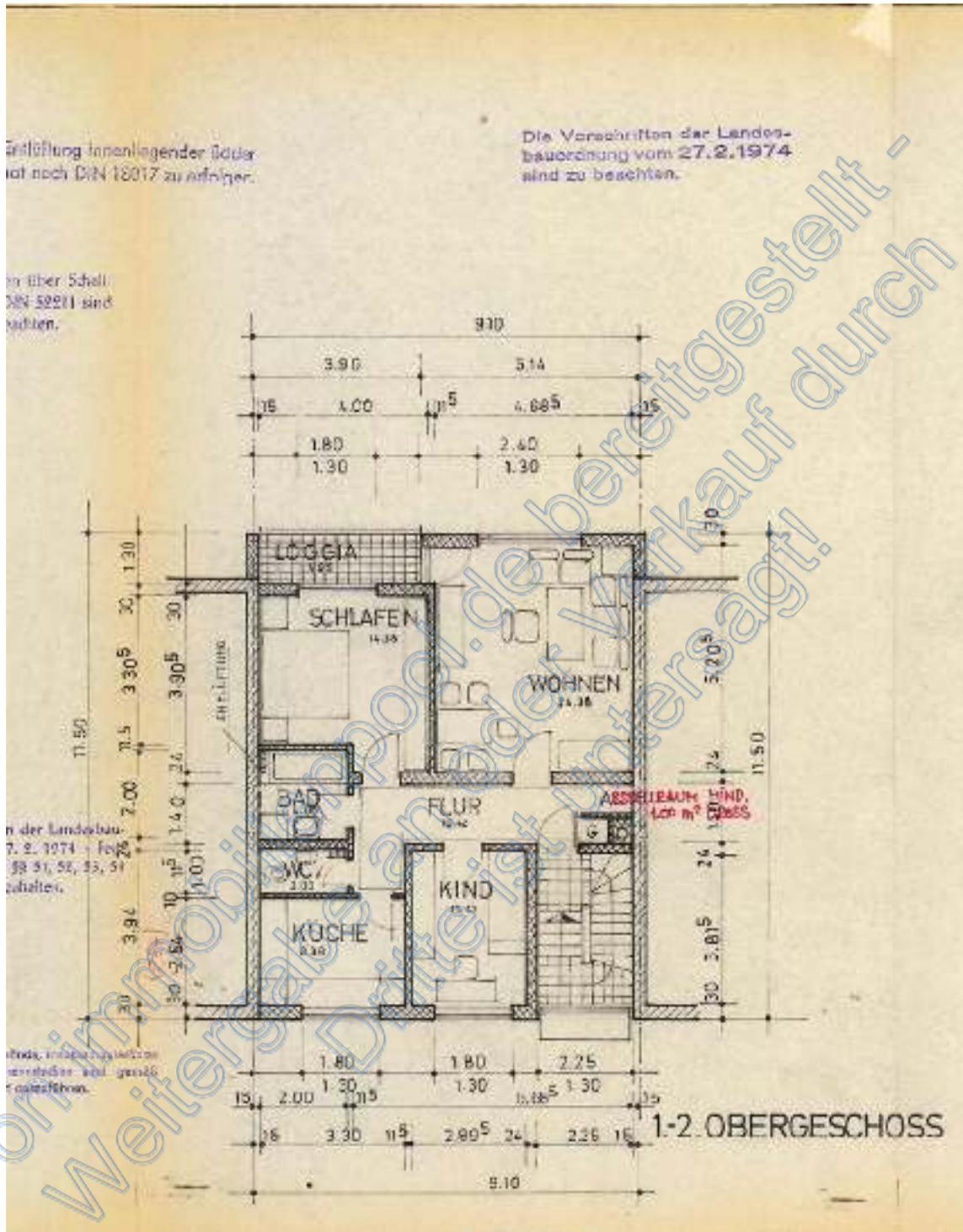
Spitzboden: $104,65 \times \frac{2,50}{2} \times 1/3 = \underline{\underline{43,60 \text{ m}^3}}$

umbauter Raum gesamt: 1184,28 m³

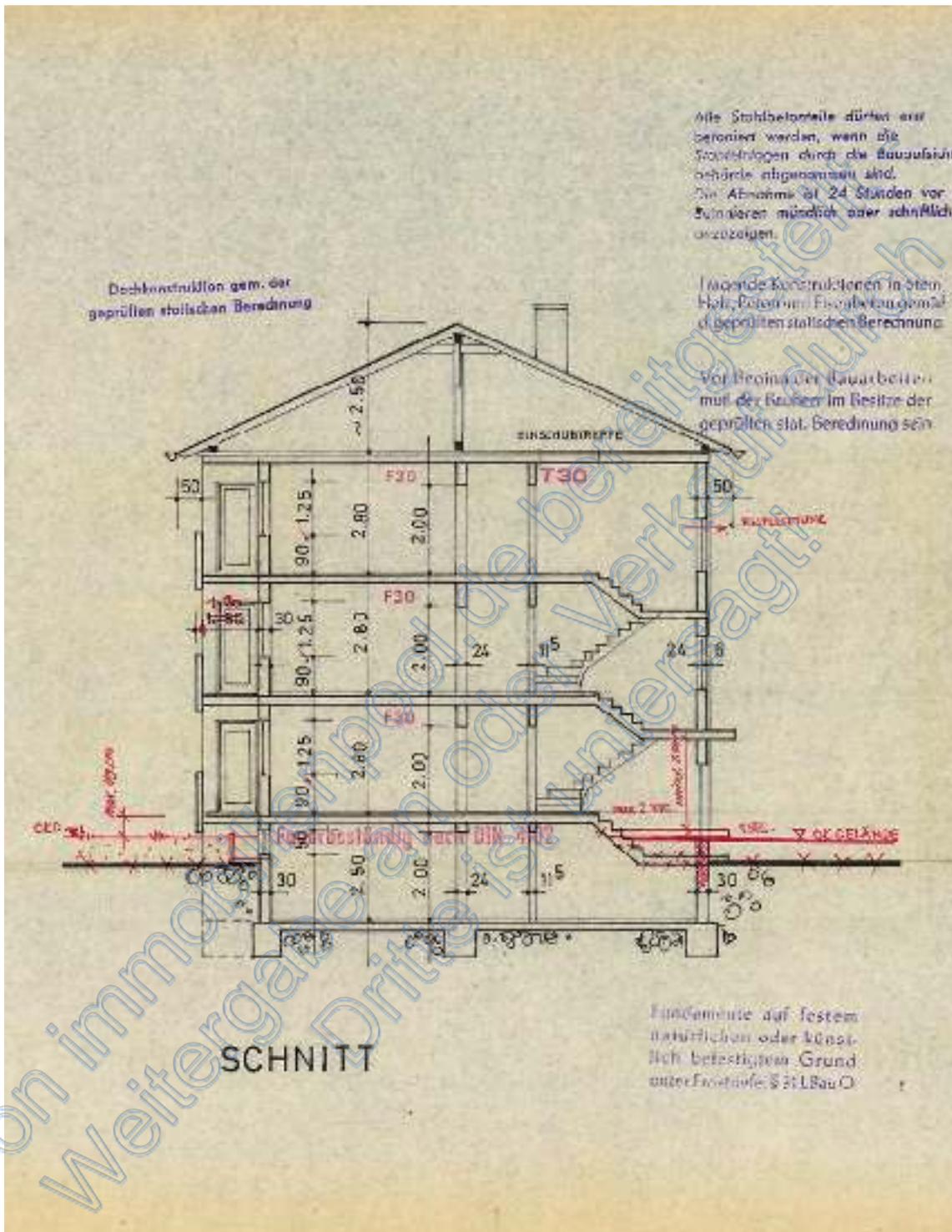
Kaiserslautern, den 28.7.77



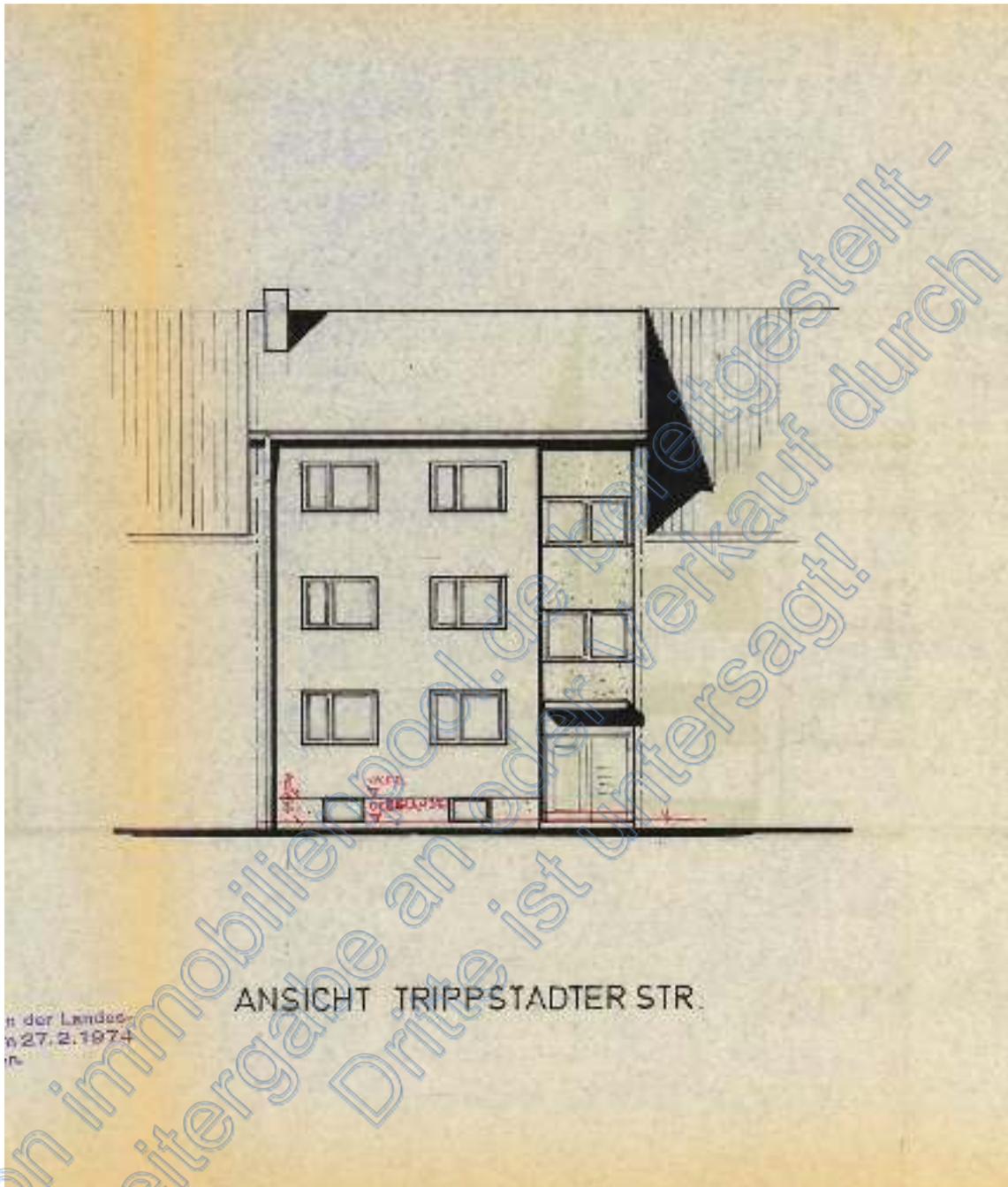
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



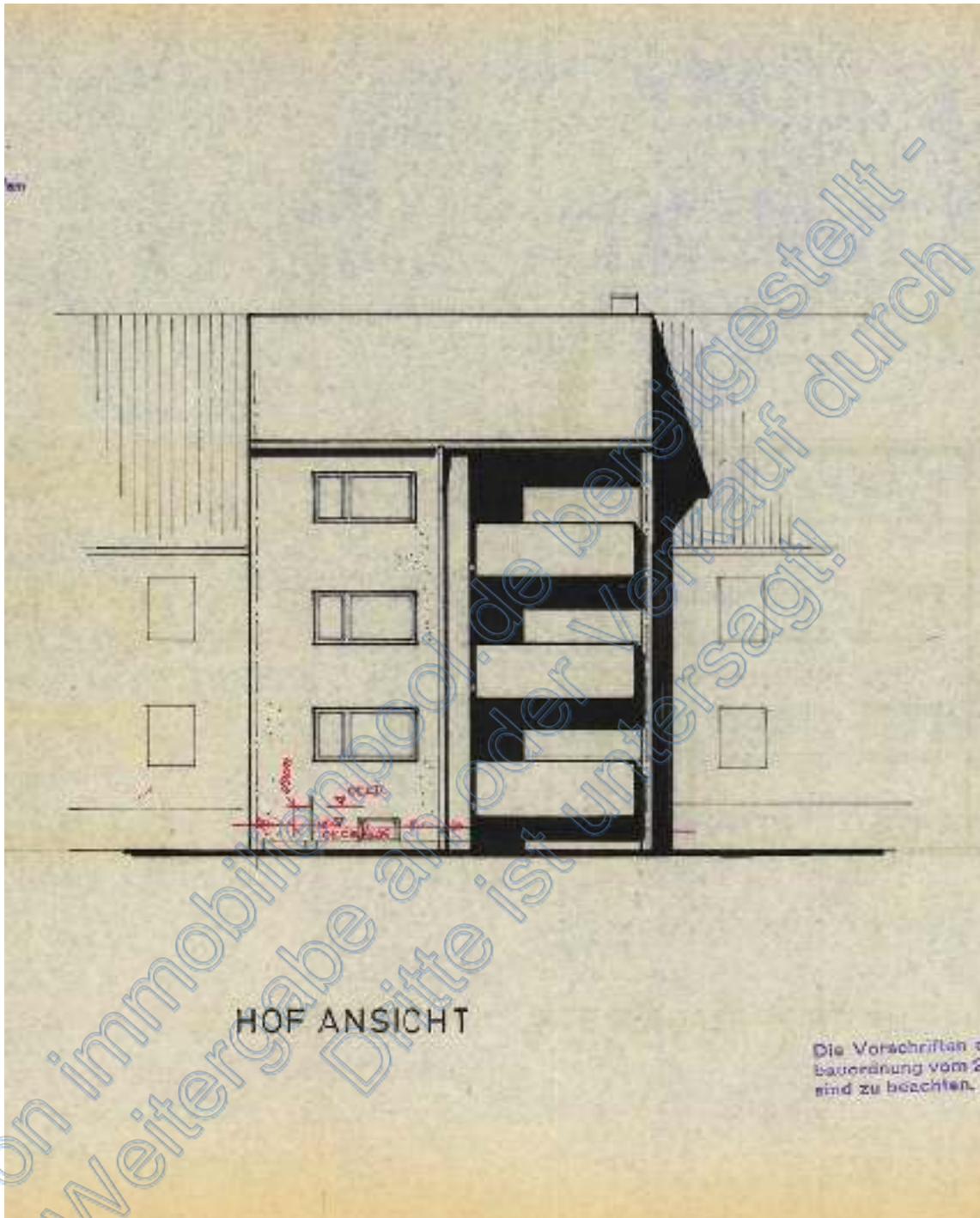
unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



unmaßstäblich reduziert



1



2



3



4





6



7



8



9



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



15



16





20

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