



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

für das mit einem
Zweifamilienwohnhaus
bebaute Erbbaurecht
in 67657 Kaiserslautern, Karl-Peters-Str. 41
aufgeteilt in Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 2

eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum
ME-Anteil 2/3

An den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-, Dach- und Kellergeschoß
Blatt 18577 BV 1
am Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 33694 eingetragenen Grundstück
Gemarkung Kaiserslautern Flurstück 2478/9
Gebäude- und Freifläche Karl-Peters-Str. 41 zu 685 qm

Wertermittlungsstichtag 18.03.2025



| Sondereigentum Nr. 1



Sondereigentum Nr. 1 |

Aktenzeichen 2 K 78/24
Teil 1 -Gutachten-

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

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

Datum: 09.05.2025
Az.: 2 K 78/24

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus bebaute Erbbaurecht
in 67657 Kaiserslautern, Karl-Peters-Str. 41
aufgeteilt in Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 2**

verbunden mit Sondereigentum

An den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-, Dach- und
Kellergeschoß

Erbbaugrundbuch
Kaiserslautern

Blatt
18577

Ifd. Nr.
1

Gemarkung
Kaiserslautern

Flur

Flurstück
2478/9

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

siehe Grundbuch

Gebäude- und Freifläche zu 685 qm
Miteigentumsanteil 2/3

Der **Verkehrswert des Erbbaurechts** wurde zum Stichtag
18.03.2025 ermittelt mit rd.

90.000,00 €.

in Worten: neunzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 2 K 78/24

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten und Anlagen mit insgesamt 37 Seiten.
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
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen).....	6
2.4.1	Privatrechtliche Situation.....	6
2.4.2	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	7
2.6	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	8
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung.....	9
3.3	Nebengebäude.....	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Erbaurecht und Erbbauzins	13
4.2.1	Laufzeit des Erbaurechts und vereinbarter Erbbauzins	13
4.2.2	Vereinbarte Wertsicherungsklausel	13
4.2.3	Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbaurechts	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3.1	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	15
4.3.1.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	15
4.3.1.2	Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren	15
4.3.2	Zu den herangezogenen Verfahren	16
4.3.2.1	Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung	16
4.3.2.2	Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks	17
4.4	Bodenwertermittlung	19
4.4.1	Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück	19
4.4.1.1	Bodenwertanteil des Erbaurechts nach WertR 2006	20
4.5	Sachwertermittlung	22
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	23
4.5.3	Sachwertberechnung	26
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	27
4.6	Ertragswertermittlung	30
4.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
4.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	31
4.6.3	Ertragswertberechnung	33
4.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	34
	Vergleichswertermittlung	
4.7	Verkehrswert	39
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	42
5.3	Verwendete fachspezifische Software	42

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Zweifamilienwohnhaus 1½geschoßig mit Satteldach/ Flachdach und Dachgauben in Massivbauweise.
 Das Gebäude ist teil unterkellert .
 Das Dachgeschoß ist voll ausgebaut mit darüberliegendem Dachraum.
 Das Anwesen ist aufgeteilt in Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 2
 lt. Teilungserklärung vom 24. Mai 1982.
hier Sondereigentum Nr. 1
 Die örtliche Aufteilung/Gegebenheit entspricht nicht der Teilungserklärung.

Objektadresse: Karl-Peters-Str. 41, 67657 Kaiserslautern

Grundbuchangaben/ Katasterangaben:
 eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern *Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum ME-Anteil 2/3*
 An den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-, Dach- und Kellergeschoß
 Blatt 18577 BV 1
 am Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 33694 eingetragenen Grundstück
 Gemarkung kaiserslautern Flurstück 2478/9 Gebäude- und Freifläche Karl-Peters-Str. 41 zu 685 qm

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Kaiserslautern
 Bahnhofstr. 24
 67655 Kaiserslautern

Auftrag vom 22.01.2025

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Wertermittlungsstichtag: 18.03.2025

Qualitätsstichtag: 18.03.2025

Tag der Ortsbesichtigung: 18.03.2025 und 10.04.2025

Teilnehmer am Ortstermin: Antragsgegnerin und der Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundungen, Informationen: Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie GeoPortal.rlp, Internet tlw. Unterlagen/Planunterlagen von Antragsgegnerin Angaben Erbbaurecht von Stadt Kaiserslautern Teilungserklärung/Teilungspläne von Amtsgericht Kaiserslautern

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens. s. Auftragsschreiben vom 23.01.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 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.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss A 6 Saarbrücken-Mannheim 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.
Regionalplanung:	In der Regionalplanung ist Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen.
innerörtliche Lage:	östlicher Stadtteil, Siedlungsgebiet „Grübentälchen“ die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2,5 km, Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung, ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs.
Wohnlage:	mittlere bis gute Wohnlage
Geschäftslage:	nicht geeignet
Art der Bebauung und Nutzung in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, 1½ gesch. offene Siedlungsbauweise (Ursprung)
Immissionen:	Anliegerstraße, relativ ruhige Lage
topografische Grundstückslage:	leicht abfallend zur Gartenseite

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront:	ca. 18,00 m
mittlere Tiefe:	ca. 37,50 m
Grundstücksgröße:	685 qm ME-Anteil 2/3
Bemerkungen:	ca. rechteckige Grundstücksform, eingefriedet

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:	Anlieger/ Wohnstraße voll ausgebaut mit beidseitigen Gehsteigen (Verbundpflaster, Gehsteigplatten) Fahrbahn asphaltiert
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsreiche 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 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 27.11.2024 (letzte Änderung 27.11.2024) vor. Hiernach bestehen in Abt.II Eintragungen wie Erbbaurecht, Vorkaufsrecht, Belastung, 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:	keine bekannt
Nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. liegen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.4.2 Öffentlich-rechtliche Situation

Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:
Das Baulistenverzeichnis wurde nicht eingesehen.
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Laut älterer Liegenschaftskarte kein Eintrag.

Denkmalschutz:
besteht nicht

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:
Wohnbauflächen W

Festsetzungen im Bebauungsplan:
Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.
Die Bebauung ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Innenbereichssatzung:
Für die Stadt Kaiserslautern gibt es eine Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung. Die Stellplatzablösung beträgt in der Zone III 5.700,00 €.

Bauordnungsrecht

Anmerkung:
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.
Für Aufenthaltsräume/ Wohnungen im Dachgeschoß sind die entsprechenden Vorschriften zu beachten.

Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:
erschlossenes baureifes Land

Beitrags- und Abgabensituation nach BauGB und KAG:
laut Stadt bezahlt, wiederkehrende Ausbaubeiträge

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

2.5 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.6 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Zweifamilienwohnhaus mit Wohnung EG und Wohnung DG
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

hier Sondereigentum Nr. 1 Eigennutzung (Erbengemeinschaft)

Erweiterung ca. 1982 Sondereigentum Nr. 2

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.

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik 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 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 Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

Wasserführende Leitungen

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

Dies bezieht sich auch auf Verwendung der Materialien, 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.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Zweifamilienwohnhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) hier Sondereigentum Nr. 1
Baujahr:	ca. 1935/36 (Ursprung Siedlungsbau) Erweiterung des Wohnhauses laut Planunterlagen ca. 1982 (Sondereigentum Nr. 2)
Modernisierung:	EG Wohnung ca. 2018 modernisiert
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Außenansicht:	Außenputz leicht grob, Anstrich Bruchsteinsockel Eternitplattenverkleidung straßenseitig

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bruchstein, Beton
Kellerwände:	Bruchstein
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	KG I Betonträgerdecke Holzbalken
Hauseingang(sbereich):	Eingangsanbau mit Pultdach, 3 Eingangsstufen Eingangstüre mit Drahtglas
Treppen:	zum KG alte steile Holztreppe
Treppe zum Dachgeschoss:	viertelgew. Holztreppe, steil, 13 Stg., Handläufe
Treppe zum Dachraum:	Holzeinschubtreppe

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung Sondereigentum Nr. 1

Kellergeschoss:	Kellerraum, Heizung
Erdgeschoss:	Wohnung mit Flur, Kochen/ Essen, Wohnen, Bad/WC, Schlafen/ Ankleide und Terrasse mit rd. 66,70 qm Wohnfläche
Dachgeschoss:	Wohnung mit Flur, Schlafen, Bad, Kochen, Wohnen, Essen, Balkon/Terrasse mit rd. 65,10 qm Wohnfläche
Gesamtwohnfläche rd. 132 qm Sondereigentum Nr. 1	

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Sondereigentum Nr. 1

Beschreibungseinheit Sondereigentum Nr. 1

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume/ Kochen/ Flur:

Bodenbeläge: Laminat, DG Holzböden mit Belag (derzeit Renovierung)
Plattenbeläge

Wandbekleidungen: Putz, Anstrich, Raufasertapezierung

Deckenbekleidungen: Putzdecke mit integr. Deckenleuchten
Holzdecke
Dachschrägen Holzdecken

Bad/WC:

Bodenbeläge: Fliesen

Wandbekleidungen: Fliesen

Deckenbekleidungen: integr. Deckenleuchten
in DG Wohnung Dekorplatten

Terrasse/Balkon/Loggia:

Wohnung EG mit Außenterrasse, Plattenbelag
Wohnung DG mit Balkon/Terrasse

Bodenbeläge: Spaltplatten

Fenster und Türen

Fenster:

tlw. Metallfenster mit Isolierverglasung (älteres Baudatum)
tlw. Kunststoff Fenster mit Isolierverglasung
Rollläden aus Kunststoff, tlw. noch Holzklapppläden
Innenmarmorfensterbänke, Sandsteinaußebänke

Türen:

Eingangstür: Holztüre mit Lichtausschnitt zur EG Wohnung
Abschlusstüre zur DG Wohnung

Zimmertüren: Holztüren tlw. lackiert, Glastüre

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: ca. 2018 erneuert, tlw. noch Fertigstellung

Heizung/ Warmwasserversorgung:

Gaszentralheizung im KG (ca. 2018 ern.) für EG Wohnung
Stahlradiatoren mit Thermostatventilen
DG mit Elektro Nachspeicheröfen

Sanitäre Installation:

Wohnung EG mit wandh. WC, Waschtisch, ebenerdige
Dusche, Glaswände, Schiebetüre. Gute Ausführung und
Qualität.

Wohnung DG mit Badewanne, wandh. WC, Waschbecken
Normale Ausstattung und Qualität

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung

Besondere Einrichtungen:

keine

Küchenausstattung:

nicht in Wertermittlung enthalten

Keller und Dach

Keller:	Kellerboden uneben tlw. Glattstrich
Bodenbeläge:	
Wandbekleidungen:	Putzt abfallend Feuchtigkeitsschäden
Deckenbekleidungen:	Beton I Trägerdecke ohne Putz
Fenster:	alte Holzfenster
Türen:	Holztüre unter Treppe
Dach:	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzpfettendachstuhl
Dachform:	Satteldach mit Dachgaube, Dachflächenfenster Flach/Pultdach, Zinkblechdachrinnen, Abfallrohre
Dacheindeckung:	Tonziegel, Flachdachabdichtung keine Unterspannbahn
Bodenbeläge im Dachraum:	Holzbalken Fehlbodenfüllung, tlw. Spanplatten überaltert
Kamin:	über Dach Klinkersteine
Anmerkung:	keine zeitgemäße Dämmung

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:	Dachgauben, Balkon/Loggia
Besondere Einrichtungen:	keine
Belichtung und Besonnung:	Straßenseite Süd-Osten
Grundrissgestaltung:	individuell Die Planunterlagen weichen von der örtlichen Gegebenheit ab. Eingangsanbau mit kleinem Vorräum. Abschlusstüre zur EG Wohnung und Treppe zur DG Wohnung mit Abschlusstüre. EG Wohnung mit Differenzstufen
Bauschäden und Baumängel:	tlw. Außenputzschäden Feuchtigkeits-/ Nässeeschäden KG Grundwasser Nässe Eingangsanbau mit Dehnungsriss tlw. Schäden an Dachziegeln Loggia/Balkon DG mit Schäden Unterhaltungsstau in DG Wohnung (derzeit noch Renovierung, nicht fertiggestellt)
Wirtschaftliche Wertminderungen:	tlw. Eternitplattenverkleidung (Asbest) Nachspeicheröfen Grundrissgestaltung, tlw. Kopfstoßhöhen Türen keine zeitgemäße Dämmung
sonstige Besonderheiten/ Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist für das Wohnhaus entsprechend dem Alter noch befriedigend. Es besteht ein teilweiser Schaden- / Unterhaltungsstau. In Teilbereichen derzeit Renovierungs-/ Modernisierungsarbeiten Wohnung DG. Die Wohnung im EG ist in einem renovierten Zustand.

3.3 Nebengebäude

keine

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Einfriedung Betonsockel mit Stahlgeländer, Eingangstor, zweifl. Tor, Drahtzaun

tlw. Rasenflächen, Gartenanlage, Plattenwege, Differenzstufen

KFZ Stellplatz mit Waschbetonplatten

Gartenschuppen Holz, Mülleimerstandplatz hinter Eingangsvorbau

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere siehe Teilungserklärung

Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME)¹⁾** und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt (RE¹⁾):

keine Untersuchungen angestellt

von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten (VK)¹⁾** bzw. Erträge (VE¹⁾) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine Untersuchungen angestellt

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

siehe Teilungserklärung bzw. hierüber lagen keine Unterlagen vor

Anmerkung: Gesamtes KG wird von Sondereigentum Nr. 1 genutzt. (interne Regelung)

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 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Zweifamilienwohnhaus bebaute Erbbaurecht in 67657 Kaiserslautern, Karl-Peters-Str. 41

aufgeteilt in Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 2

verbunden mit Sondereigentum

An den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-, Dach- und Kellergeschoß

Erbbaugrundbuch Kaiserslautern	Blatt 18577	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Kaiserslautern	Flur	Flurstück 2478/9
Eigentümer (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch	Gebäude- und Freifläche zu 685 qm Miteigentumsanteil 2/3

zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 ermittelt.

4.2 Erbbaurecht und Erbbauzins

4.2.1 Laufzeit des Erbbaurechts und vereinbarter Erbbauzins

Vertragsbeginn/ Vertragslaufzeit: 01.01.1952 bis 01.01.2035

Aktueller Erbbauzins: 26,52 € / Jahr

Erbbauzinsanpassung bei einem Verkauf: 1.404,50 € / Jahr, wertgesichert

Bei einer vorzeitigen Verlängerung um 75 Jahre erhöht sich der Erbbauzins auf 7.125,00 €/Jahr, wertgesichert

4.2.2 Vereinbarte Wertsicherungsklausel

Art der Nutzung: Wohnen

Fallgruppe: keine Anpassungsklausel

4.2.3 Gebäudeentschädigung bei Zeitablauf des Erbbaurechts

Gebäudeentschädigungsvereinbarung: siehe Erbbaurechtsvertrag

Anmerkung/Allgemein: Bei Verkauf des Erbbaurechtes muss damit gerechnet werden, dass die Erbbaurechtskonditionen durch den Erbbaurechtsgesetzgeber an die derzeitigen wirtschaftlichen Gegebenheiten angepasst werden.

Im vorliegenden Fall wurde schriftlich bei „Stadtverwaltung Kaiserslautern“ eine Auskunft eingeholt. (s. Anlage)

Bei einer derzeitigen Restlaufzeit von nur noch 10 Jahren ist bei einer Neuerwerbung/ Finanzierung usw. von einem neuen Vertrag auszugehen.

Demnach wird der Bodenwertanteil bzw. der Wert mit 0,00 € angesetzt. Der Sachwertfaktor wurde diesbezüglich bei 1,00 belassen. Bei einem positiven Bodenwertanteil (Verkauf) müsste jedoch der Sachwertfaktor gemindert werden.

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen 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 Ergebnisgenauigkeit 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.

November 24

„Immobilien in Teilbereichen“ Preise wieder am steigen, jedoch Käufer sind abwartend.

Februar 2025

Der Preiseinbruch am Immobilienmarkt ist vorbei.

Zusätzlich ist das Gebäudeenergiegesetz derzeit in Vorbereitung/ Überarbeitung (derzeitige gültige Gesetzgebung, Politik beachten), 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) berücksichtigt werden. Der Höchstpreis/ Verkaufspreis ist demnach nicht automatisch der Verkehrswert. Bezuglich der Baukonstruktion / Ausführung / Materialqualität, Alter u.ä. ist die Nachhaltigkeit mit einzubeziehen.

Marktwert ist mithin der ggf. gewogene Durchschnitt aller zur Marktwertermittlung herangezogenen Höchstpreise. Kaufpreise und Verkehrswert (Marktwert) sind deshalb nur selten identisch.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach 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 geeignetste (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 (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 Grundstücksteilmärkt, 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.

4.3.1.2 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 Grundstücksteilmärkt 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. 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 geeigneten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme**

Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. 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.

4.3.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.3.2.1 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 Gutacherausschüsse verpflichtet. 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. 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 lagegleichwerten 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 Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

Bodenwertaufteilung (Bodenwertanteil des Erbaurechts)

Die Ermittlung des Bodenwertanteils für das Erbaurecht erfolgt nach dem in der WertR angegebenen Bewertungsmodell.

4.3.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.3.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke 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. 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, Reihenhausgrundstücke) 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 wertermittlungsstichtagsnah 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 Wertermittlungsstichtag
- gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall auch **möglich**, weil eine Kaufpreissammlung vorliegt.

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.²⁾

Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Renditeobjekt** handelt. Dennoch wird das Ertragswertverfahren angewendet. Dies ist wie folgt begründet:

- Für die Errichtung der (oftmals vermieter) zweiten Wohnung sind auch Ertragsgesichtspunkte entscheidend.
- Auch bei mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Grundstücken kalkuliert der Erwerber die Rendite seines Objekts, z.B. die eingesparte Miete, die eingesparten Steuern oder die möglichen Fördermittel.
- Für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbare Grundstücksarten stehen die für marktkonforme Ertragswertermittlungen erforderlichen Daten (marktüblich erzielbare Mieten, Liegenschaftszinssätze) zur Verfügung.
- Die Anwendung eines zweiten Wertermittlungsverfahrens ist grundsätzlich zur Ergebnissstützung unverzichtbar.

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 zu, deshalb ist es als **Sachwertobjekt** anzusehen.

Gebäudewertaufteilung (Gebäudewertanteil des Erbbaurechts)

Die Gebäude und Außenanlagen stehen im Eigentum des Erbbaurechtsnehmers. Dennoch kann ein Wertanteil dem Erbbaurechtsgeber zuzuordnen sein (vgl. Sprengnetter, Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 2 Abschnitt 9.1). Wenn dieser Wertanteil auch häufig sehr gering ist, so ist jedoch ggf. dessen Höhe plausibel nachzuweisen.

Zu den möglichen Modellen der Ermittlung der Gebäudewertanteile waren bis zum Jahr 1967/1972 in der Fachliteratur keine Abhandlungen zu finden. Vollmar³⁾ und Seele⁴⁾ haben als erste allgemeine Betrachtungen zu diesen Wertzusammenhängen angestellt.

Sprengnetter⁵⁾ hat dann in seinem Seminarmanuskript (1978) komplett deduktive marktangepasste Bewertungsmodelle konzipiert. Diese (Ertrags- und Sachwert-) Modelle werden in diesem Gutachten angewendet.

Erbbaurecht und Erbbaugrundstück

ImmoWertV 21 §§ 48 - 52

4.4 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, bzw. keine Untersuchungen angestellt

2) 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).

3) Vollmar, P.: Zur Bewertung von Erbbaurechten. ZfV 1967, 165.

4) Seele, W.: Vorlesungsmanuskript der Universität Dortmund, Abteilung Raumplanung, Lehrstuhl Vermessungswesen und Bodenordnung

5) Diese Abhandlung wurde dann später in das von ihm herausgegebene Werk (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2 (Erbbaurechte), Abschnitt 9 (Gebäudewertermittlung)) übernommen. Hinweise bezüglich der Gebäudewertaufteilung sind zwischenzeitlich auch in die WertR aufgenommen worden (erstmalig in die WertR 96, Teil II, Ziffer 5.2.3.3.).

4.5 Bodenwertermittlung

4.5.1 Bodenwertermittlung für das unbelastete Gesamtgrundstück

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **260,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= W (Wohnbaufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	= frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,3
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Bauweise	= offen
Grundstückstiefe	= 35 m

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 18.03.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	= 0,36
Grundstücksfläche	= 685 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung	
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	260,00 €/m ²		
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	260,00 €/m²		
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
Stichtag	Richtwertgrundstück 01.01.2024	Bewertungsgrundstück 18.03.2025	Anpassungsfaktor × 1,00	Erläuterung
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	260,00 €/m ²		E1
GFZ	0,3	0,36	× 1,00	
Fläche (m ²)		685	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)		× 1,00	
Vollgeschosse	II		× 1,00	
Bauweise	offen		× 1,00	
Tiefe (m)	35		× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert	=	260,00 €/m ²		
Werteneinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²		

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 260,00 €/m ²	
Fläche	× 685 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 178.100,00 € <u>rd. 178.100,00 €</u>	

Der **abgabenfreie Bodenwert** für das Gesamtgrundstück beträgt

zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 insgesamt 178.100,00 €

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Das Grundstück entspricht nicht ganz dem Richtwertgrundstück (GFZ)

Berechnung der vorhandenen Geschoßflächenzahl:

Geschoßfläche: rd. 250 qm (EG 175 qm + DG rd. 110 qm x 0,7) : 685 qm = 0,36

vorhandne GFZ: 0,36 Umrechnungskoeffizient = 0,74

BRW GFZ: 0,3 Umrechnungskoeffizient = 0,72

0,74 : 0,72 = 1,03 x 260,00 €/qm = rd. 268,00 €/qm

Bodenwert mit 260,00 €/qm belassen

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.

4.5.1.1 Bodenwertanteil des Erbbaurechts nach WertR 2006 / 2002

4.5.1.1.1 Bodenwertermittlung nach WertR 2006 / 2002

Bodenwert BW des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag		178.100,00 €
Liegenschaftszinssatz p	×	4,00 %
angemessener Verzinsungsbetrag LZ (Liegenschaftszins) am Wertermittlungsstichtag	=	7.125,00 €
erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag (vertraglich und gesetzlich erzielbarer Erbbauzins)	-	7.125,00 €
Differenz (Minder- bzw. Mehrertrag ME)	=	0,00 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)	×	8,11
• Restlaufzeit des Erbbaurechts (n _E = 10 Jahre)		
• Kapitalisierungszinssatz (p = 4,00 %)		
Wertfaktor/ Marktanpassung		0,4
Bodenwertanteil des Erbbaurechts (nach WertR 2006)	=	rd. 0,00 €
Erschließungswert/kosten wurden von der Stadt Kaiserslautern bezahlt		
Gesamt		0,00 €

Anmerkung: siehe unter Punkt 4

4.5.1.1.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts nach WertR 2002

Bodenwert des unbelasteten Grundstücks am Wertermittlungsstichtag

Zur Ermittlung des Bodenwertanteils des Erbbaurechts bzw. des Erbbaugrundstücks ist gemäß WertR 2002, Abschnitt 4.2.2.3 vom Bodenwert des unbelasteten (d.h. des nicht mit einem Erbbaurecht belasteten) Grundstücks auszugehen.

Angemessener Verzinsungsbetrag Z bzw. LZ

Gemäß WertR 2002, Abschnitt 4.2.2.3 ist hier vom "angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des nicht mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks auszugehen." Die WertR 2002 schlägt folgende übliche Zinssätze (vermutlich Erbbauzinssätze) vor (vgl. [2], Teil 9, Kapitel 2, Abschnitt 5.4 und [1], Kapitel 2.04.1, Anlagen 12 - 16 sowie Kapitel 4.09.8):

für Einfamilienhausgrundstücke	= 5,0 %,
für gemischt genutzte Grundstücke	= 6,0 % und
für gewerbl. genutzte Grundstücke	= 6,5 %.

Der angemessene Verzinsungsbetrag wird als Produkt aus unbelastetem Bodenwert und dem für die jeweilige Grundstücksart vorgegebenen Zinssatz ermittelt.

Erzielbarer Erbbauzins Z' am Wertermittlungsstichtag

Gemäß WertR 2002, Abschnitt 4.2.2.3 ist hier von dem am Stichtag "vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins" auszugehen.

Vervielfältiger V

Die Differenz zwischen dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins und dem am Stichtag angemessenen Bodenverzinsungsbetrag ist gemäß WertR 2002, Abschnitt 4.2.2.3 mit Hilfe des Vervielfältigers (zugleich Rentenbarwertfaktor) auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu kapitalisieren (vgl. WertR 2002, Anlage 5 bzw. Anlage zur WertV in [1], Kapitel 3.07).

Kapitalisierungszinssatz

Als Zinssatz schreibt die WertR 2002 identische Zinssätze sowohl für den angemessenen (Erbbau-)Zinssatz als auch für die Kapitalisierung der Mehr- oder Mindererträge vor. Die entsprechenden Zinssätze sind bei "üblicher Erbbauzinssatz z" zu entnehmen.

Wertfaktor f_{1We}

Die WertR 2002 nennt Ziffer 4.2.2.3 hypothetische Wertfaktoren, mit denen die über die Restlaufzeit des Erbbaurechtsvertrags kapitalisierte Differenz zwischen dem angemessenen Bodenwertverzinsungsbetrag und dem erzielbaren Erbbauzins zu multiplizieren ist. Vgl. Tabelle 7-1 "Wertfaktoren f_{1We} " in [2], Teil 9, Kapitel 2 (Erbbaurechte), Abschnitt 7.1.1 und in [1], Kapitel 4.09.8. Der Wertfaktor f_{1We} ist abhängig von der Gewichtung der vertraglichen Bindungen des Erbbauberechtigten.

Die WertR 2002 empfiehlt die Anwendung folgender Faktoren:

Der Wertfaktor f_{1We} liegt regelmäßig zwischen 0,3 und 0,8,

- bei Verträgen mit Anpassungsklausel unter 0,5;
- bei Verträgen ohne Anpassungsklausel im Durchschnitt bei 0,5; in Einzelfällen bei 0,9 (z.B. wenn auf eine Anpassungsklausel ausdrücklich verzichtet wurde etc.)

Der Wertfaktor ist umso größer, je geringer die Einschränkungen für den Erbbauberechtigten sind; er ist umso kleiner, je größer sie sind.

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 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 und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Gebäude und 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 Vergleichswertverfahren 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 mit erfasst 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 abschließend 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).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) 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 „€/qm Brutto-Grundfläche“ oder €/qm 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, Eingangstreppen 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 \times 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 mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.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 der ersten Näherung die Differenz aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter“ am Wertermittlungsstichtag 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 Unterhaltungsstaus 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 angerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und den den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV)

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. 2 und 3 ImmoWertV)

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften - z.B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale 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 ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, 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 (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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 jedoch 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 vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerten“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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.

4.6.3 Sachwertberechnung Sondereigentum Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Zweifamilienwohnhaus Sondereigentum Nr.1
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF) • Brutto-Rauminhalt (BRI)	240,00 m ² 625,00 cbm
Baupreisindex (BPI) 18.03.2025 (2000 = 100)	214,8
Normalherstellungskosten (inkl. BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000) • NHK am Wertermittlungsstichtag	662,98 €/m ² BGF 1.424,08 €/m ² BGF
Herstellungskosten (inkl. BNK)	
• Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	341.781,34 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	341.781,34 €
Baunebenkosten (BNK)	
in Herstellungskosten enthalten	
• prozentual • Betrag	17,00 %
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	341.781,34 €
Alterswertminderung	
• Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 234.974,67 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude) • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	106.806,67 € 8.000,00 €
Gebäu dewert (inkl. BNK)	114.806,67 €
Gebäudesachwerte insgesamt	114.806,67 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 6.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 120.806,67 €
Zusammenstellung der Sachwertanteile des bebauten Erbbaurechts	
Bodenwertanteil des Erbbaurechts 2/3	= 0,00 €
Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen	+ 120.806,67 €
vorläufiger Sachwert des Erbbaurechts	= 120.806,67 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung k)	×
Erbbaurechtsfaktor f _{5We}	1,00 1,00
vorläufiger marktangepasster Sachwert des Erbbaurechts	= 120.806,67 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 30.000,00 €
Sachwert des Erbbaurechts	= 90.806,67 €
	rd. 90.800,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttonrauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschossböden;
 - nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
 - Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);
- bei der BGF z.B.
- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone) und
 - Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Sondereigentum Nr.1

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Sondereigentum Nr.1

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser (EFH und ZFH)

Gebäudeart: Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv

Gebäudetyp: KG + EG, SD (voll ausgeb.)

Ausstattungsstandard: gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert	=	270,00 €/m³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)	x	2,80
Gebäudeart:		
Ein- u. Zweifamilienwohnhäuser, massiv		
Gebäudetyp:	x	1,00
KG+EG, SD (voll ausgebaut)	x	0,84
Ausstattungsstandard:	x	0,86
(fiktives) Baujahr:	x	1,00
1970	x	1,00
Werteinfluss wegen:	x	1,23
Ein/Zweifamilienwohnhäuser	x	
tlw. Gebäudestandard	x	
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:		
• Regionalfaktor Bundesland Rheinland-Pfalz	x	1,00
• Regionalfaktor Gemeindegröße Kaiserslautern 100 000 EW	x	0,99
modifizierter NHK-Grundwert	=	566,65 €/m² BGF
inkl. BNK 17 %		662,98 €/m² BGF

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) „Gebäudestandardstufe 2- 3“

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes

gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalt- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Sondereigentum Nr.1

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Dachgauben, Balkon/Loggia pauschal gesamt		8.000,00 €
Summe		8.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

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 schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	6.000,00 €
Summe	6.000,00 €

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder

zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter der Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifische angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren, insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren

bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 0 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Baumängel	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Eternitplattenverkleidung (Asbest), • tlw. Elektro Nachspeicheröfen • Grundrißgestaltung, tlw. Kopfhöhen • keine zeitgemäße Dämmung • pauschal gesamt 	-10.000,00 €
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • tlw. Außenputz, Gebäudeanschlussrisse, • tlw. Dacheindeckung • Kellerfeuchtigkeit, Nässebildung • pauschal gesamt 	-10.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau / Fertigstellungsarbeiten • DG Wohnung • rd. 65 qm x 150 €/qm rd. 	-10.000,00 €
Summe	-30.000,00 €

4.7 Ertragswertermittlung

4.7.1 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 und sonstigen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen** 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.

4.7.2 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.

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 u. § 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 Wertermittlungsstichtag 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 Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem 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 Absatz 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. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, 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 Wertermittlungsstichtag“ 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 Unterhaltungsstaus 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 hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.7.3 Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 1

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Sondereigentum Nr.1		Wohnung EG	65,10		7,50	488,25	5.859,00
		Wohnung DG	66,70		6,60	440,22	5.282,64
		KFZ Stellplatz im Freien		1,00	20,00	20,00	240,00
Summe			131,80	1,00		948,47	11.381,64

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.381,64 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	– 2.503,96 €
jährlicher Reinertrag	= 8.877,68 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,00 % von 178.100,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	– 3.562,00 €
Ertrag der baulichen Anlagen	= 5.315,68 € (4)
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 2,00 % Liegenschaftszinssatz und n _G = 25 Jahren Restnutzungsdauer	× 19,523
Ertragswert der baulichen Anlagen	= 103.778,02 € (5)
Zusammenstellung der Ertragswertanteile des (bebauten) Erbbaurechts	
Bodenwert(anteil) des Erbbaurechts) 2/3	= 0,00 €
Ertragswert der baulichen Anlagen	+ 103.778,02 €
vorläufiger Ertragswert des Erbbaurechts	= 103.778,02 €
Erbbaurechtsfaktor f_{5We}	× 1,00
vorläufiger marktangepasster Ertragswert des Erbbaurechts	= 103.778,02 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 20.000,00 €
Ertragswert des Erbbaurechts (nach WertR 2006)	= 83.778,02 €
	rd. 83.800,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden pauschal gesamt	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • tlw. Außenputz, Gebäudeanschlüsse, tlw. Dacheindeckung • Kellerfeuchtigkeit, Nässebildung 	
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau / Fertigstellungsarbeiten DG Wohnung • rd. 65 qm x 150 €/qm rd. 	-10.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.7.4 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.

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

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.

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.

siehe auch Landesgrundstücksmarktbericht 2024

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" 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.

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.

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • pauschal gesamt • tlw. Außenputz, Gebäudeanschlüsse, tlw. Dacheindeckung • Kellerfeuchtigkeit, Nässebildung 	-10.000,00 €
Unterhaltungsbesonderheiten	-10.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau / Fertigstellungsarbeiten DG Wohnung • rd. 65 qm x 150 €/qm rd. 	-10.000,00 €
Summe	-20.000,00 €

4.8 Vergleichswertermittlung

4.8.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens 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 Wertermittlungstichtag 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 Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichswertverfahrens 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 Teileigentum abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m^2 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 m^2 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 berücksichtig, 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.

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 an oder Vorkaufsrecht
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

4.8.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Folgende Vergleichswerte konnten für das Bewertungsobjekt ermittelt werden.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss/ Auszug aus der Kaufpreissammlung

Verkäufe im Stadtgebiet lt. Auszug aus der Kaufpreissammlung 2023-2025

„Erbbaugrundstücke“ Baujahr 1935/36

4 Verkäufe

von rd. 543 bis rd. 774 €/qm

im Durchschnitt rd. 695 €/qm

Eigene Auswertungen Jahre/ vergleichbare in Stadt KL 2020- 2024

von rd. 700 bis rd. 900 €/qm

4.8.3 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	695,00 €/m ²	E1
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 695,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 132,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 91.740,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 91.740,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 91.740,00€	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 91.740,00 €	
	rd. <u>92.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 mit rd. **92.000,00 €** ermittelt.

E1

Die Werte sind auch bedingt durch Verkäufe mit neuem Vertrag bezüglich der erhöhten Erbbauzinsen.
(Bei einer vorzeitigen Verlängerung um 75 Jahre erhöht sich der Erbbauzins auf 4 % !)

4.9 Verkehrswert

Erbbaurechte mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **90.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **83.800,00 €**.

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **92.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert**

für das mit einem

**Zweifamilienwohnhaus bebaute Erbbaurecht
in 67657 Kaiserslautern, Karl-Peters-Str. 41
aufgeteilt in Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 2**

verbunden mit Sondereigentum

**An den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-, Dach- und
Kellergeschoß**

Erbbaugrundbuch
Kaiserslautern

Blatt
18577

Ifd. Nr.
1

Gemarkung
Kaiserslautern

Flur

Flurstück
2478/9

Gebäude- und Freifläche zu 685 qm
Miteigentumsanteil 2/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 18.03.2025 mit rd.

90.000,00 €

in Worten: neunzigtausend 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 09. Mai 2025

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht 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 die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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.

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

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung 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)

ErbbauRG:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

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 Wohnungsbaugetz (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

BeiWertV:

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

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 Anlagetechnik 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

5.2 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

5.3 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 mit einem

**Zweifamilienwohnhaus
bebaute Erbbaurecht
in 67657 Kaiserslautern, Karl-Peters-Str. 41
aufgeteilt in Sondereigentum Nr. 1 und Nr. 2**

**eingetragen im Grundbuch von Kaiserslautern
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum
ME-Anteil 2/3**

An den im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Räumen im Erd-, Dach- und Kellergeschoß
Blatt 18577 BV 1
am Erbbaurecht an dem im Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 33694 eingetragenen Grundstück
Gemarkung Kaiserslautern Flurstück 2478/9 Gebäude- und Freifläche Karl-Peters-Str. 41 zu 685
qm

Wertermittlungsstichtag 18.03.2025

Aktenzeichen

2 K 78/24

Anlagen

- 01 Fotobogen
- 02 Straßenkarte/ Ortsplan
- 03 Liegenschaftskarte/ Lageplan
- 04,05 Luftbild / Lage
- 06-08 Bodenrichtwertkarte
- 09 Flächennutzungsplan
- 10 Zeichenerklärung
- 11,12 Grenz und Gebäudemaße
- 13-15 Baupläne
- 16 Bruttorauminhalt/ BGF
- 17,18 Wohnfläche
- 19-34 Teilungserklärung / Teilungspläne
- 35,36 Aufenthaltsräume
- 37 Erbbauzins

KAIERSLAUTERN
KARL-PETERI-STR. 41
SONDENEIGENTUM NR. 1



SONDENEIGENTUM NR. 1



SONDENEIGENTUM
NR. 1



SONDENEIGENTUM
NR. 2

Von immoblienpool.de benutzt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Von immoblienpool.de benutzt
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Zeichenerklärung der (Besonderen) Bodenrichtwerte für Bauland

1. Form der Darstellung	<u>Bodenrichtwert in €/m²</u>	<u>z. B.:</u>	<u>10</u>	<u>140/120*</u>
Sanierungsgebiet:	<u>A 230</u> <u>MI-g-III-SD</u>	<u>E 290</u> <u>MI-g-VI-FD</u>	<u>E</u>	<u>B-WR-o-II-0,8</u>

Verfahrensstand: A = Anfangswert, E = Endwert; besondere Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke inklusive des Wertes der Erschließung

2. Erschließungsbeiträge:

Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge und sonstige in Betracht kommende Beiträge erhoben worden sind.

3. Wertbeeinflussende Merkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B = baureifes Land

R = Rohbauland

E = Bauerwartungsland

Die zweiten u. dritten großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO:

W = Wohnbauflächen

WS = Kleinsiedlungsgebiet

WR = Reines Wohngebiet

WA = Allgemeines Wohngebiet

WB = Besonderes Wohngebiet

M = Gemischte Bauflächen

MD = Dorfgebiet

MI = Mischgebiet

MK = Kerngebiet

G = Gewerbliche Bauflächen

GE = Gewerbegebiet

GI = Industriegebiet

S = Sonderbauflächen

SOE = Erholungsgebiet

SOS = Sonstiges Sondergebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o = offene Bauweise

g = geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

Geschoßzahl (römische Zahl) z.B. II = zweigeschossige, II 1/2 SD = zweieinhalbgeschossige Bebauung,

Geschossflächenzahl 1,2 = Geschossfläche = 120 % der Grundstücksfläche, Grundstücksfläche z. B. 600 für 600 m² Grundstücksfläche.

4. Förmlich festgelegte Gebiete

Schriftzusatz:

San = Sanierungsgebiet

Entw = Entwicklungsbereich

Begleitlinie:

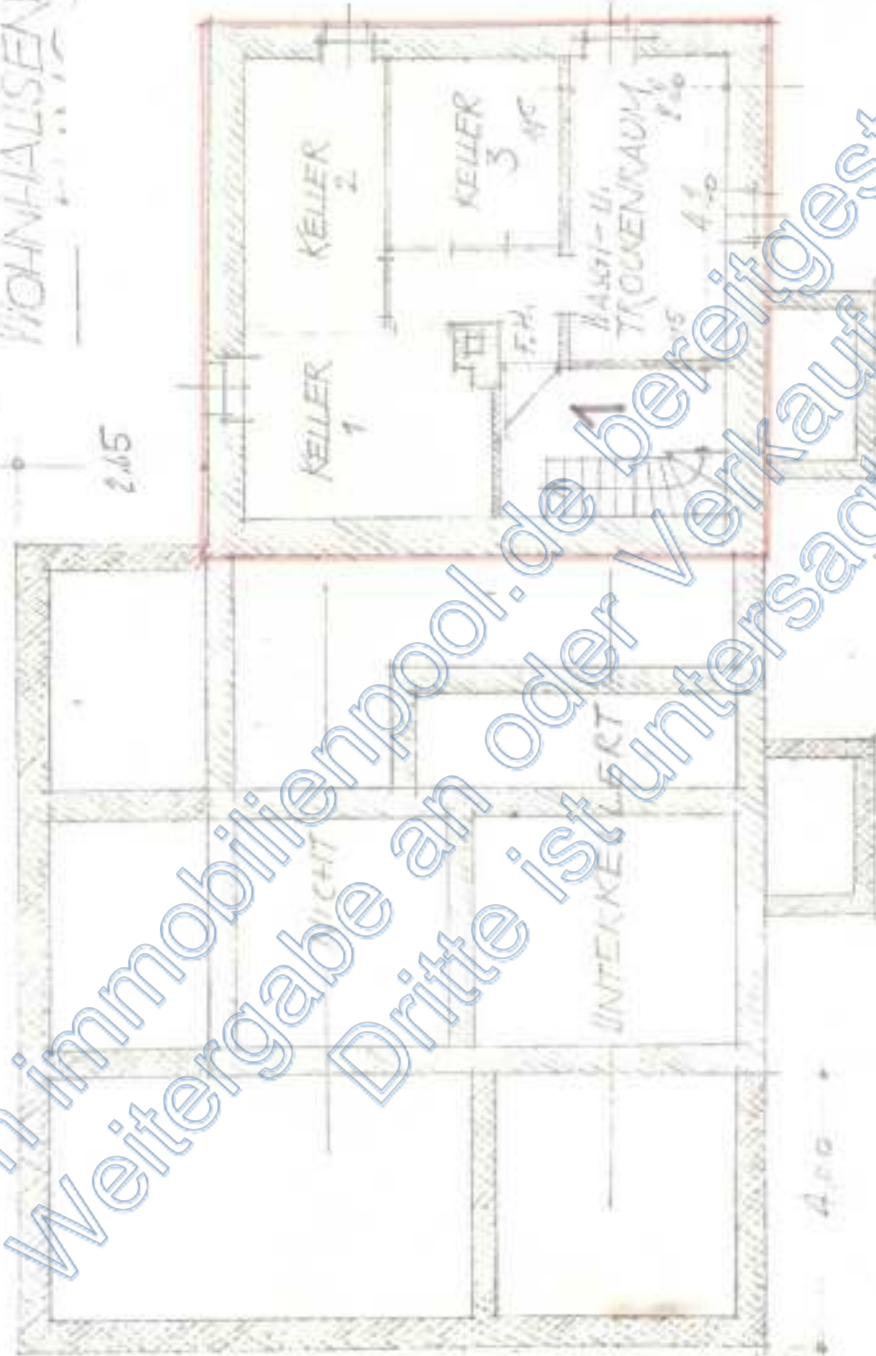


5. Begleitlinie für Bodenrichtwertzonen und deren Nummern

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

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

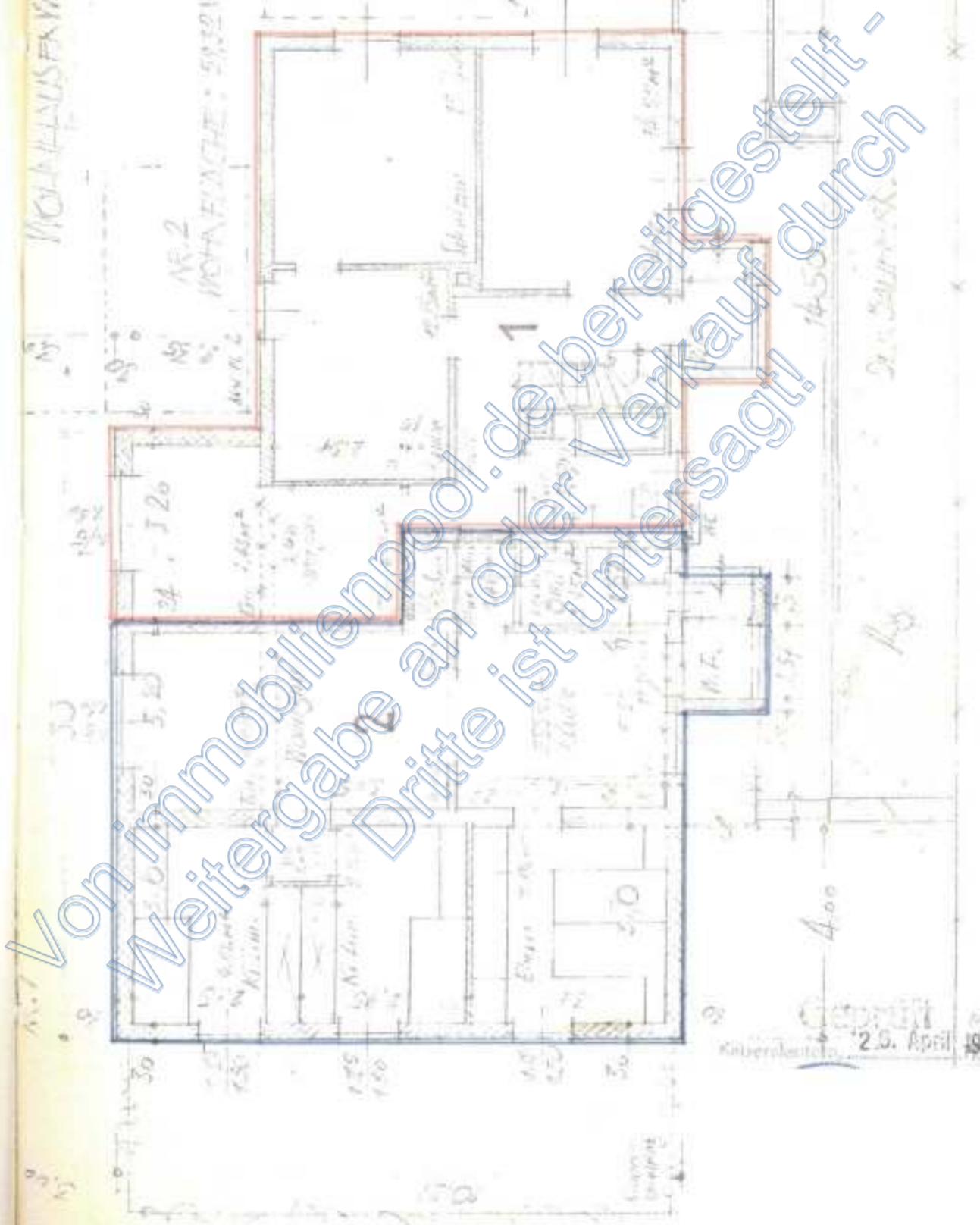
Von immobilienspool.de Weitergabe an Dritte ist untersagt!



In einzelnen Details
bestehen Abweichungen
zwischen Planbestand und Ortslichkeit.
Festgestellte Änderungen sind nicht
immer vollständig eingetragen.

Der DAUER:

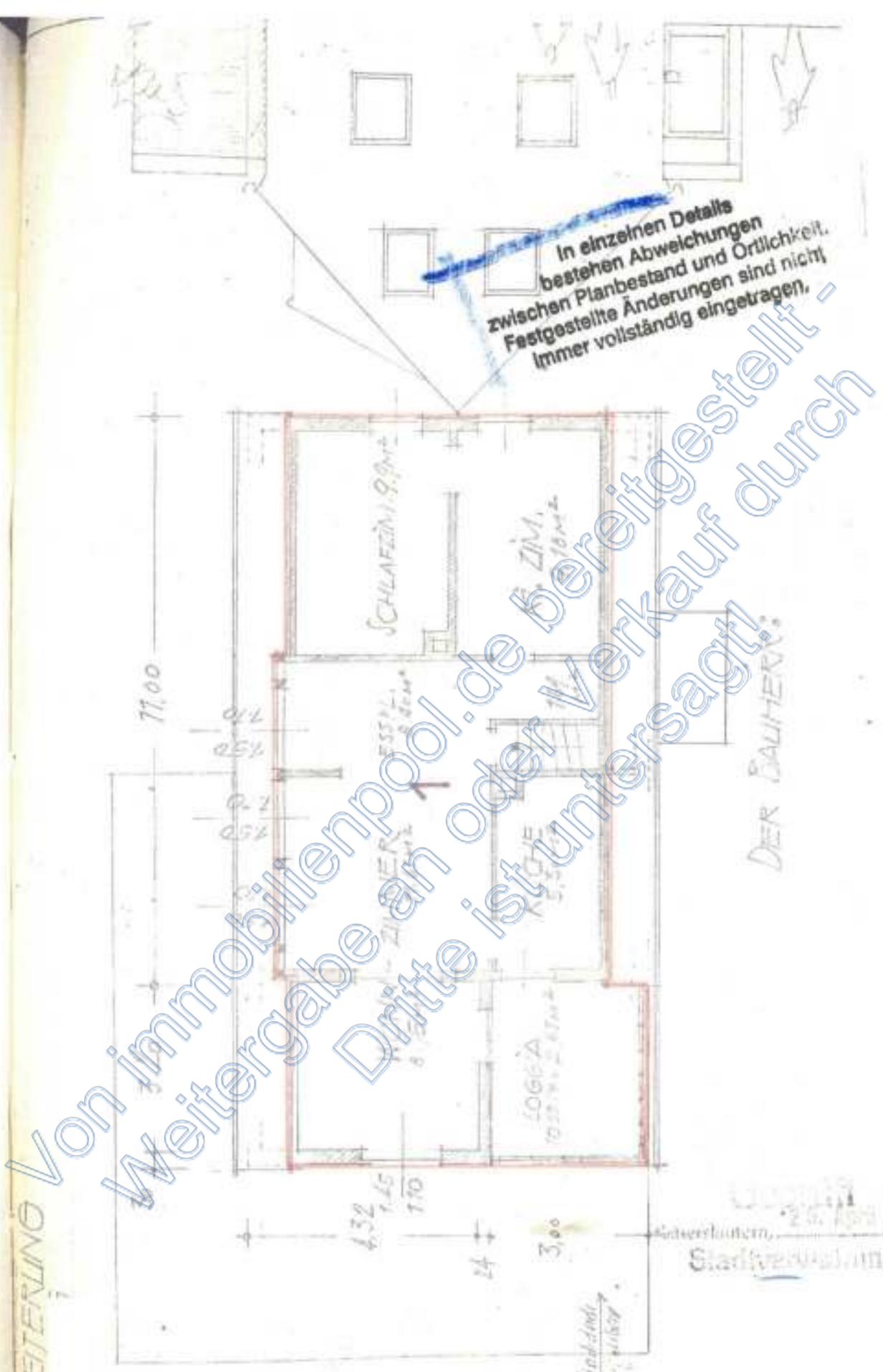
GROS



Kaufvertrag

25. April 1982

EWERTUNG



In einzelnen Details
bestehen Abweichungen
zwischen Planbestand und Ortlichkeit.
Festgestellte Änderungen sind nicht
immer vollständig eingetragen.

Berechnung des Gebäude-Rauminhalts / Bruttogeschoßfläche

Brutto-Rauminhalt (BRI) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Sondereigentum Nr.1, Karl-Peters-Str. 41 , 67657 Kaiserslautern

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+-)	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Bruttogeschoß Fläche 240,58 rd. 240 (m ²)			Raum- faktor / Sonderform	Höhe (m)	Brutto-Rauminhalt (m ³)			Erläu- terung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c			Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	KG	+	1,00	7,200	7,500	a	54,00			1,00	2,250	121,50			0,15 + 2,10
2	EG	+	1,00	10,800	7,500	a	81,00			1,00	2,600	210,60			
3	EG	-	1,00	1,500	4,600	a	-6,90			1,00	2,600	-17,94			
4	EG Anbau Zimmer	+	1,00	3,500	2,700	a	9,45			1,00	2,700	25,52			
5	EG Eingang	+	1,00	3,000	1,800	a	5,40			1,00	2,800	15,12			Höhe i.M.
6	DG Kniestock	+	1,00	10,800	7,500	a	81,00			1,00	0,250	20,25			
7	DG	+	1,00	10,800	7,500	a	81,00			0,50	4,750	192,38			
8	DG Erweiterung	+	1,00	3,500	4,750	a	16,63			1,00	2,500	41,58			i.M.
9	DG Erw. Dachraum	+	1,00	3,500	3,500	a	12,25			0,50	2,500	15,31			
											Summe	624,32			m ³
											Brutto-Rauminhalt (Bereich a + b) insgesamt	624,32			
												rd. 625 cbm			

Besondere Bauteile

Dachgauben, Balkon/Loggia

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Sondereigentum Nr.1, Karl-Peters-Str. 41 , 67657 Kaiserslautern

Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus

- Fertigmaßen
- Rohbaumaßen
- Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- örtlichem Aufmaß
- Bauzeichnungen
- örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- wohnwertabhängig
- nach DIN 283
- nach DIN 277
- nach WoFIV

IId. Nr.	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m ²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m ²)	Wohn- fläche Raum (m ²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+		1,00	2,750	0,00	1,250	0,00	3,44	1,00	3,44		
1	Flur.	1	+	Eckbereich	1,00	1,000	0,00	0,850	0,00	0,85	1,00	0,85	4,29	
2	Kochen/Essen	2	+		1,00	4,400	0,00	3,300	0,00	14,52	1,00	14,52	14,52	
3	Wohnen	3	+		1,00	3,850	0,00	3,500	0,00	13,48	1,00	13,48	13,48	
4	Bad/WC	4	+		1,00	3,700	0,00	2,100	0,00	7,77	1,00	7,77	7,77	
5	Schlafen	5	+		1,00	3,850	0,00	3,100	0,00	11,94	1,00	11,94	11,94	
6	Ankleide/Zimmer	6	+		1,00	5,600	0,00	2,400	0,00	13,44	1,00	13,44		
6	Ankleide/Zimmer	6	+	Eck	1,00	2,000	0,00	0,600	0,00	1,26	1,00	1,26	14,70	

Summe Wohnfläche Mieteinheit

66,70 m²

Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude

131,80 m²

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Zweifamilienwohnhaus Sondereigentum Nr.1, Karl-Peters-Str. 41, 67657 Kaiserslautern
 Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen auf der Grundlage von örtlichem Aufmaß
 Rohbaumaßen Bauzeichnungen wohnwertabhängig
 Fertig- und Rohbaumaßen örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen nach DIN 283
Von Immobilienagentur für den Verkauf erstellt - Weitergabe an den Käufer erlaubt

nach DIN 277
 nach WoFIV

Ifd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum- Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächen- faktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grund- fläche (m²)	Gewichts- faktor (Wohnwert) (k)	Wohn- fläche Raumteil (m²)	Wohn- fläche Raum (m²)	Erläu- terung
1	Flur	1	+			1,00	0,750	0,00	1,050	0,00	3,94	1,00	3,94	
1	Flur	1	+	Eck		1,00	2,020	0,00	1,000	0,00	2,05	1,00	2,05	
1	Flur	1	-	Dachschräge		1,00	0,600	0,00	1,050	0,00	-0,63	0,50	-0,32	5,67
2	Schlafen	2	+			1,00	5,400	0,00	4,400	0,00	23,76	1,00	23,76	
2	Schlafen	2	-	Dachschräge		2,00	4,400	0,00	0,600	0,00	-5,28	0,50	-2,64	21,12
3	Bad	3	+			1,00	2,050	0,00	2,050	0,00	4,20	1,00	4,20	4,20
4	Kochen	4	+			1,00	3,600	0,00	1,950	0,00	7,02	1,00	7,02	
4	Kochen	4	-	Dachschräge		1,00	2,000	0,00	0,600	0,00	-2,16	0,50	-1,08	5,94
5	Wohnen	5	+			1,00	3,600	0,00	4,000	0,00	14,40	1,00	14,40	14,40
6	Essen	6	+			1,00	3,400	0,00	3,850	0,00	13,09	1,00	13,09	
6	Essen	6	-	Dachschräge		1,00	3,400	0,00	0,600	0,00	-2,04	0,50	-1,02	12,07
7	Balkon/Terrasse	7	+			1,00	3,400	0,00	2,000	0,00	6,80	0,25	1,70	1,70

Summe Wohnfläche Mieteinheit	65,10	m ²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	131,80	m ²

WOHNHAUSERWEITERUNG

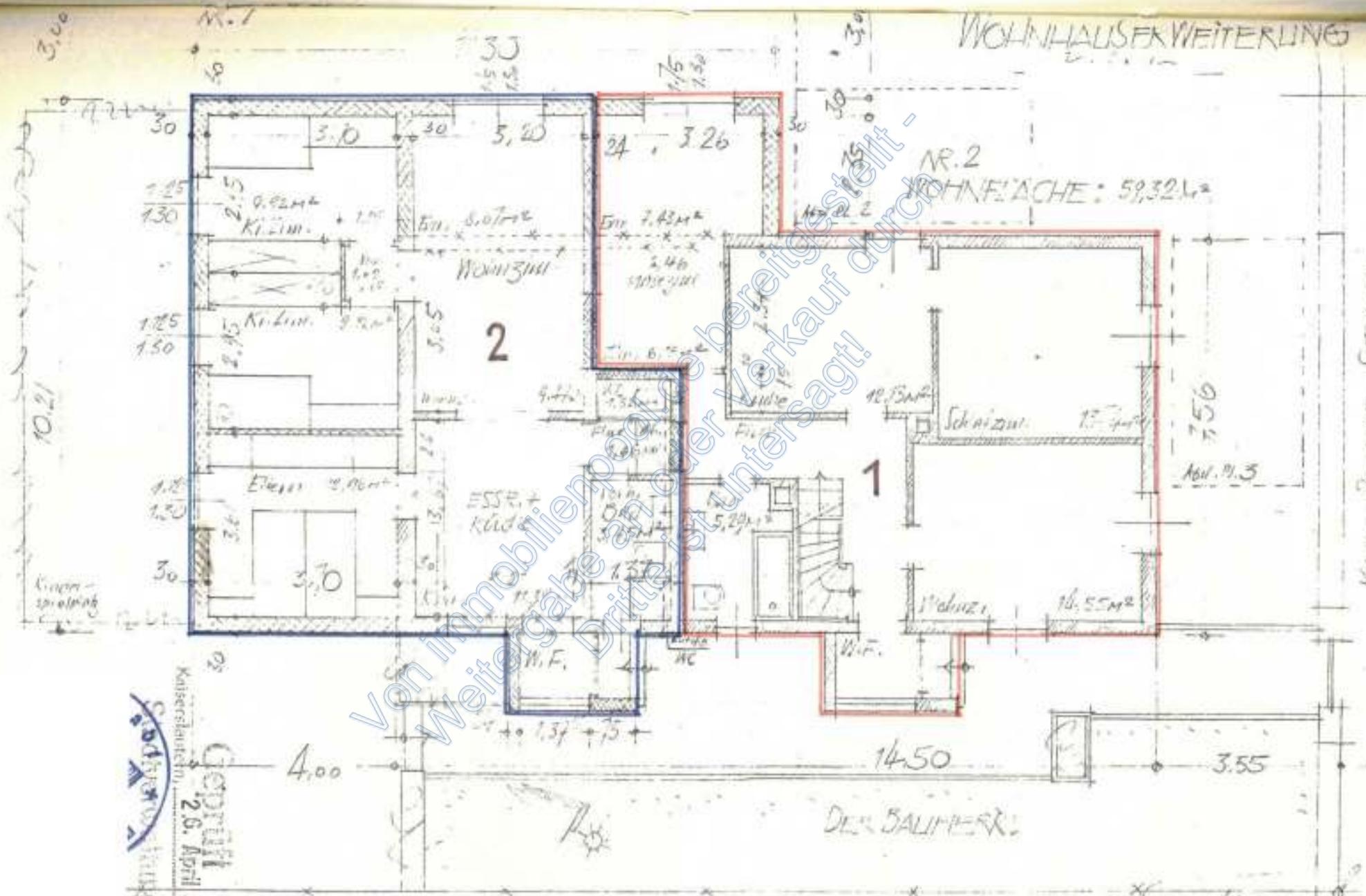
MR. 2

~~PHONE FAX~~: 5932142

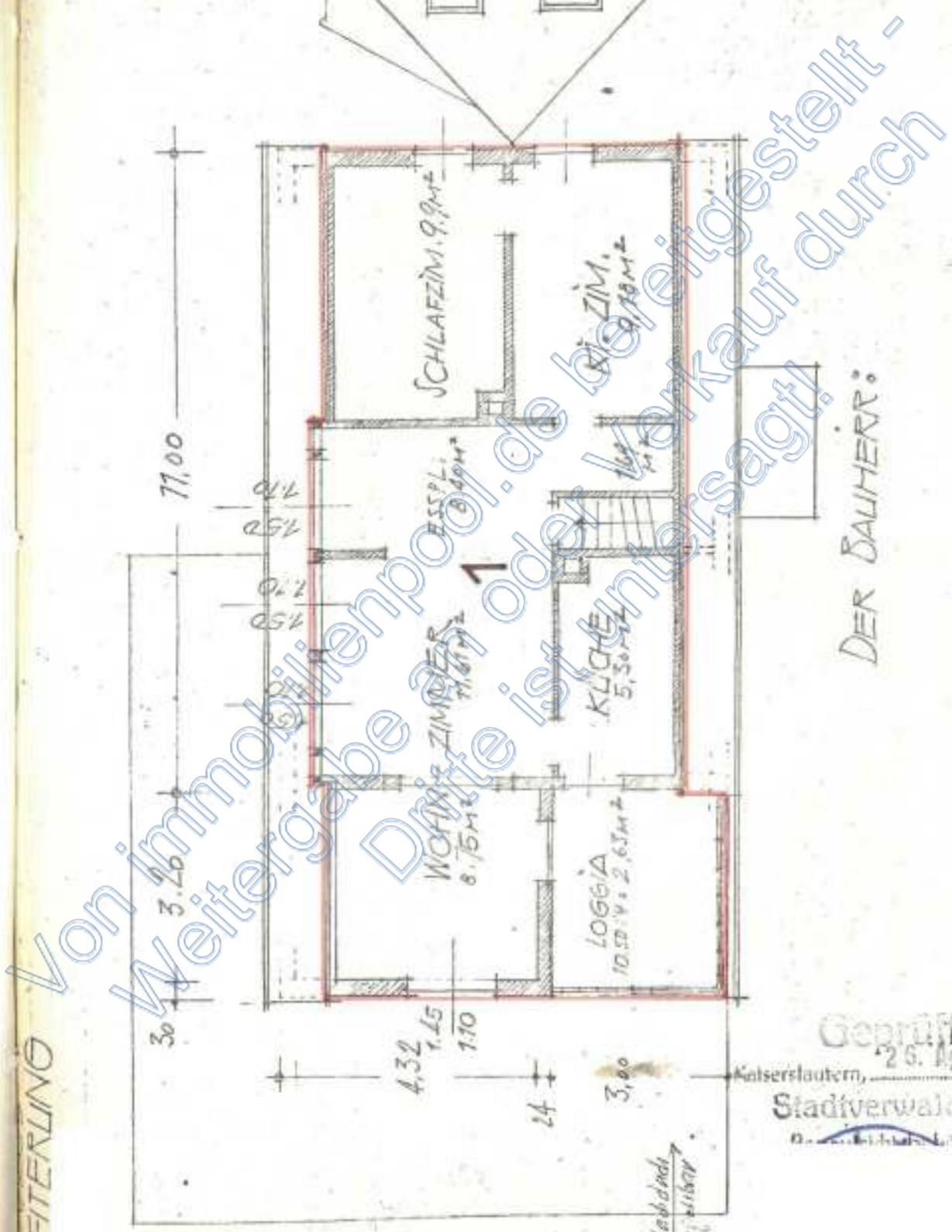
KARL-HEINZ STRASE

Kaiserschule 26. April

982 N. 100



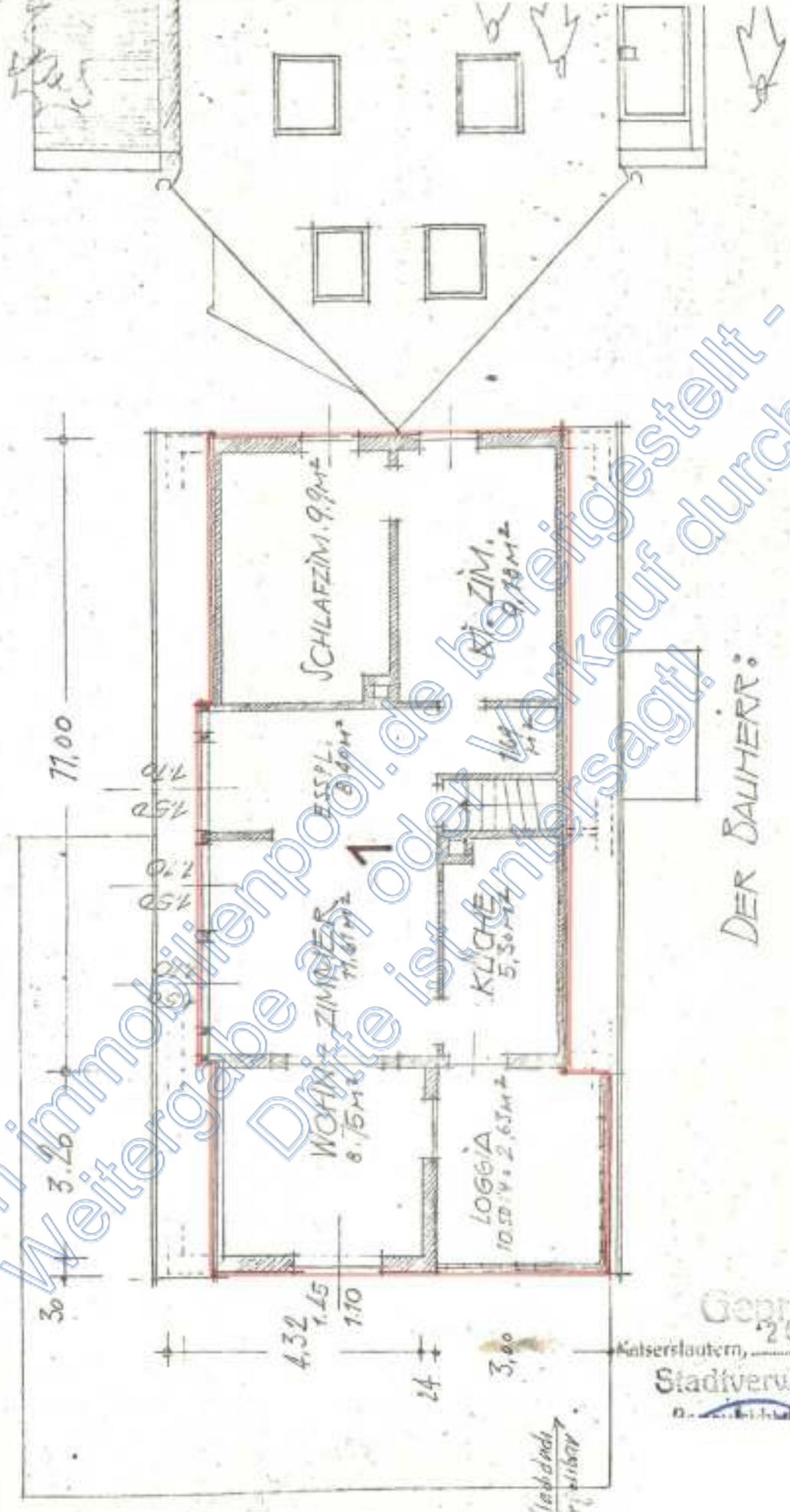
EWEITERUNG



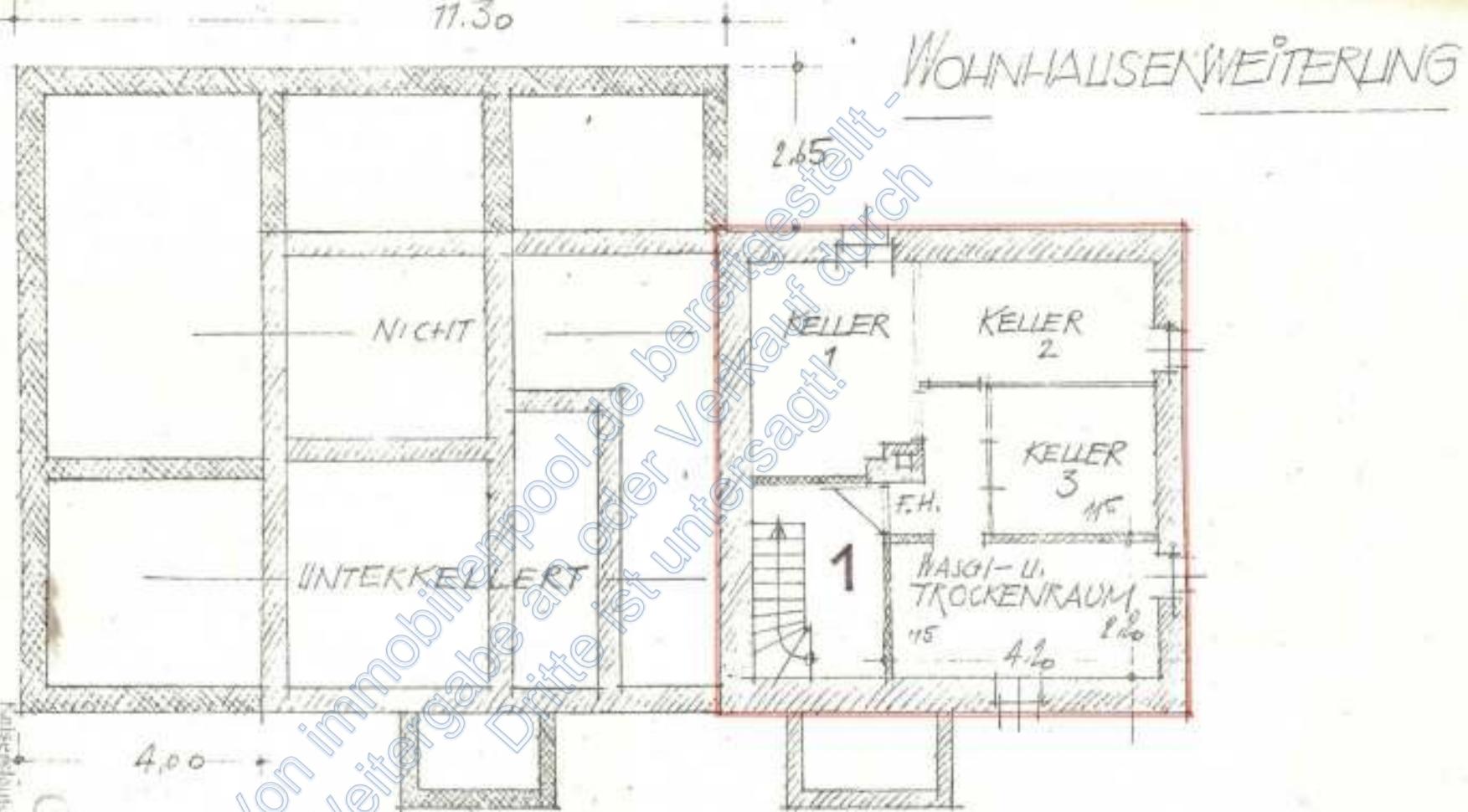
DER BAUHERR:

Gebaut
Kaiserslautern, 26. April 1982
Stadtverwaltung
Rheinland-Pfalz

Mosel-Rhein-Sicht



149



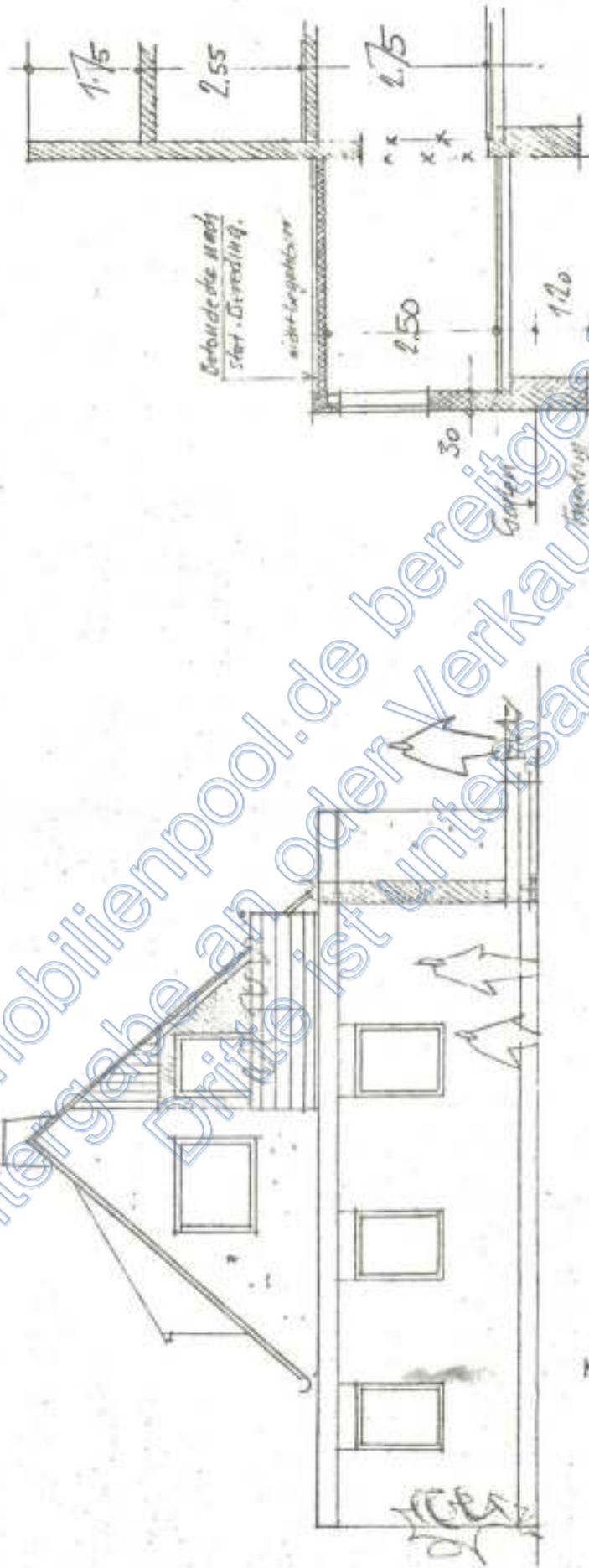
DER BAUHERR:

Geb. 2
25. April 1982
GESCHOSS

BAUVORHABEN

—

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



Kreisamt
Geprüft
Kaiserslautern, 25. April 1982

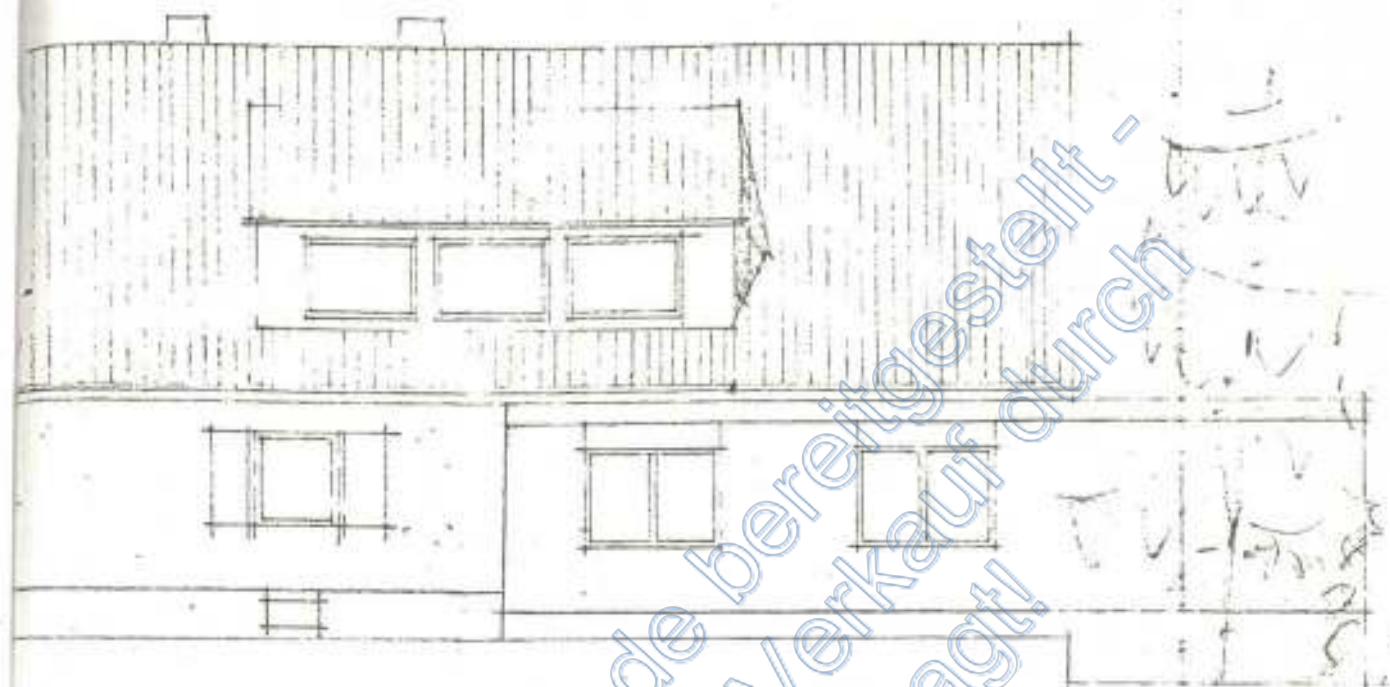
DEK BAUHERR:

Nr. 1.100

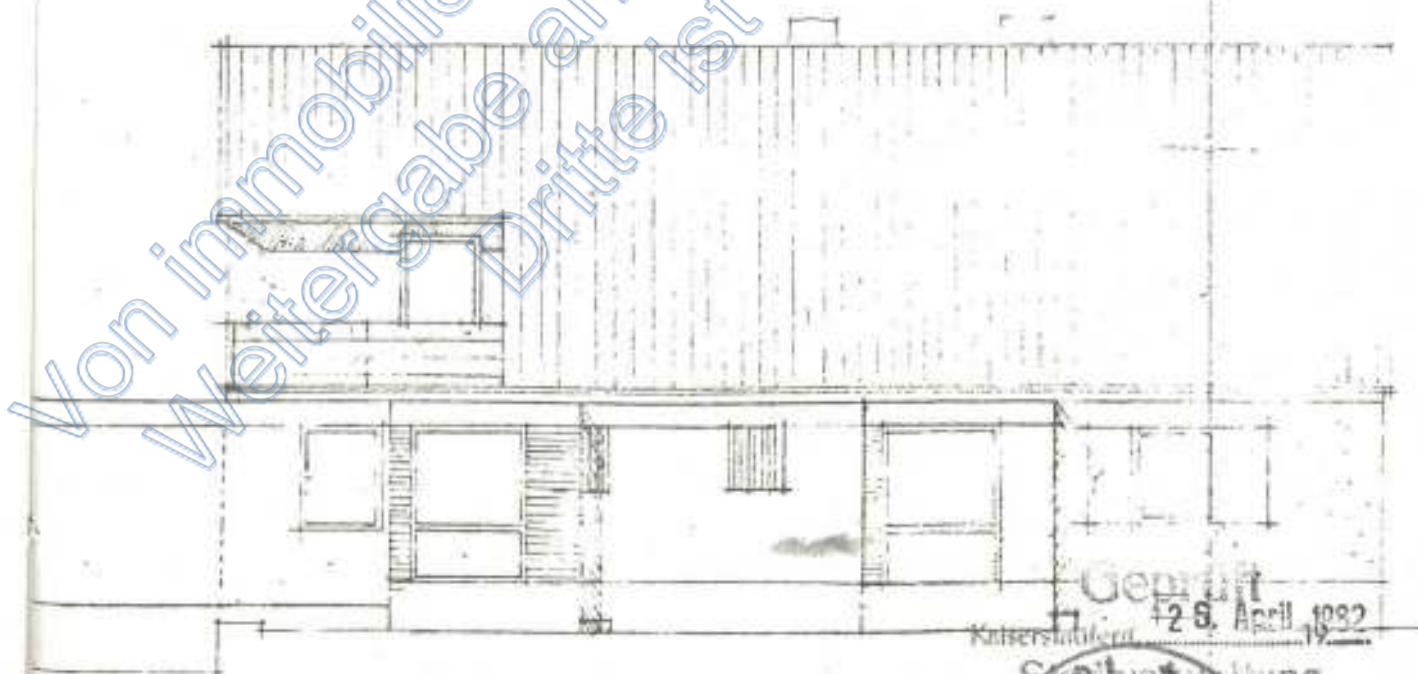
33

INHALSERWEITERUNG

124



ANSICHT



ANSICHT

DER BAUHERR:

Gemäß
Kaiserswerth
29. April 1932



Auszug aus Sprengnetter-BIBLIOTHEK 23.0
(EDV-gestütztes Nachschlagewerk zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie
Bodenordnung)

Sprengnetter GmbH, Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig/Rhein

§ 43 Aufenthaltsräume

- (1) Aufenthaltsräume müssen eine für ihre Benutzung ausreichende Grundfläche und eine lichte Höhe von 2,40 m haben.
- (2) Aufenthaltsräume müssen unmittelbar ins Freie führende Fenster von solcher Zahl und Beschaffenheit haben, dass die Räume ausreichend mit Tageslicht beleuchtet und gelüftet werden können (notwendige Fenster). Das Rohbaumaß der Fensteröffnungen muss mindestens ein Zehntel der Grundfläche des Raums betragen; ein geringeres Maß kann zugelassen werden, wenn wegen der Lichtverhältnisse keine Bedenken bestehen. Bei Aufenthaltsräumen im Dachraum bleiben Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bei der Ermittlung der Grundfläche außer Betracht. Oberlichte an Stelle von Fenstern können zugelassen werden, wenn die Gesundheit nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Verglaste Vorbauten und Loggien sind vor notwendigen Fenstern zulässig, wenn die Beleuchtung mit Tageslicht und die Lüftung gewährleistet sind.
- (4) Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht und eine Lüftung nach Absatz 2 verbietet, sind ohne notwendige Fenster zulässig, wenn die damit verbundenen Nachteile durch geeignete Maßnahmen wie den Einbau von raumluftechnischen Anlagen ausgeglichen werden. Für Aufenthaltsräume, die nicht dem Wohnen dienen, kann eine Ausführung nach Satz 1 zugelassen werden, wenn die Gesundheit nicht beeinträchtigt wird und der Brandschutz gewährleistet ist.
- (5) Aufenthaltsräume dürfen von Räumen mit erhöhter Brandgefahr sowie von Ställen nicht unmittelbar zugänglich sein.

§ 45 Aufenthaltsräume und Wohnungen in Kellergeschossen und Dachräumen

- (1) In Kellergeschossen sind Aufenthaltsräume und Wohnungen nur zulässig, wenn das Gelände vor Außenwänden mit notwendigen Fenstern in einer für die Beleuchtung mit Tageslicht ausreichenden Entfernung und Breite nicht mehr als 0,70 m über dem Fußboden der Aufenthaltsräume liegt; dies gilt auch für unterste Geschosse über der Geländeoberfläche.
- (2) Aufenthaltsräume, deren Benutzung eine Beleuchtung mit Tageslicht verbietet, sind in Kellergeschossen unter den Voraussetzungen des § 43 Abs. 4 Satz 1 zulässig. Verkaufsräume, Gaststätten, ärztliche Behandlungsräume, Sport-, Spiel- und Werkräume sowie ähnliche Räume können in Kellergeschossen zugelassen werden; § 43 Abs. 4 Satz 1 gilt entsprechend.

Auszug aus Sprengnetter-BIBLIOTHEK 23.0
(EDV-gestütztes Nachschlagewerk zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie
Bodenordnung)

Sprengnetter GmbH, Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig/Rhein

(3) Räume nach Absatz 2 müssen unmittelbar mit Rettungswegen in Verbindung stehen, die ins Freie führen. Die Räume und Rettungswege müssen von anderen Räumen im Kellergeschoss durch feuerbeständige Wände abgetrennt sein; Türen in diesen Wänden müssen feuerhemmend sein. Dies gilt nicht bei Gebäuden der Gebäudeklassen 3 und 2.

(4) Aufenthaltsräume im Dachraum müssen eine lichte Raumhöhe von 2,20 m über der Hälfte ihrer Grundfläche haben; Raumteile mit einer lichten Höhe bis 1,50 m bleiben außer Betracht.

(5) Aufenthaltsräume und Wohnungen im Dachraum von Gebäuden der Gebäudeklassen 2 bis 4 sind nur zulässig, wenn sie einschließlich ihrer Nebenräume

1. unmittelbar über Geschossen angeordnet werden, deren tragende Bauteile den §§ 27 und 31 entsprechen; liegen diese Geschosse im Dachraum, müssen ihre Dachschrägen von innen dem Feuerwiderstand dieser Bauteile entsprechen,
2. Trennwände nach § 29 und feuerhemmende Decken haben; dies gilt nicht für Decken von Geschossen, über denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind.

Ihre Zugänge müssen durch Wände nach § 35 Abs. 3, feuerhemmende Türen und feuerhemmende Decken gegen den nicht ausgebauten Dachraum abgeschlossen sein.