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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Dipl. Ing. FH ELLEN FRIES
F A U T H W E G 4
67663KAISERSLAUTERN
T E L 0631 - 3601812
F A X 0631 - 3601813

von der Ingenieurkammer Rheinland Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für die Bewertung von bebauten + unbebauten Grundstücken

GUTACHTEN **AZ.: 3K 48/23**

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch) des Miteigentumsanteil von 318/1.000 an den mit einem Wohngebäude bebauten Grundstück

Emilienstrasse 5 66954 Pirmasens

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.3 im Dachgeschoss, nebst zugehörigen Kellerraum, sowie dem Sondernutzungsrecht am Speicher

Flurstücksnummer	**Nr 2499/2**
Flurstücksgrösse	**230 m²**
Wohnungsart	**3 ZKB, Keller, Speicher**
Wohnungsgrösse	**rd. 52 m²**
Wohnungslage	**Dachgeschoss**
Baujahr	**1953**
Eingetragen	**Amtsgericht Pirmasens** **Grundbuch Pirmasens** **Grundbuchblatt Nummer 14147**

Zum Wertermittlungsstichtag 2. Februar 2024 wurde der Verkehrs./Marktwert auf

50.000 € geschätzt
in Worten: fünfzigtausend Euro

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

INHALTSVERZEICHNIS

1. Vorbemerkungen
1.1 Auftraggeber, Anlass Seite 3
1.2 Ortsbesichtigung Seite 3
1.3 Unterlagen Seite 3

2. Grundstücksbeschreibung
2.1 Lage, sonstige Eigenschaften Seite 4
2.2 Erschliessungszustand Seite 4
2,3 Rechtliche Gegebenheiten Seite 5
2.4 Entwicklungszustand Seite 6

3. Beschreibung von Gebäude, Wohnung, Aussenanlagen
3.1 Begriffsbestimmung Seite 6
3.2 Beschreibung und Beurteilung Seite 6
3.2.1 Beschreibung und Beurteilung Gebäude Seite 6
3.2.2 Beschreibung und Beurteilung Wohnungseigentum Seite 7
3.3 Flächenberechnungen Seite 8
3.4 Gemeinschaftliche Aussenanlagen Seite 8
3.5 Beurteilung Gesamtanlage Seite 8

4. Wertermittlung
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens Seite 8
4.2 Bodenwertermittlung Seite 9
4.2.1 Allgemeines Seite 9
4.2.2 Bodenrichtwert Seite 9
4.2.3 Bodenwertermittlung Seite 9
4.2.3 4 Bodenwert des Gesamtgrundstücks Seite 9
4.2.4 5 Bodenwert des Miteigentums Seite 9
4.3 Sachwertwertermittlung Seite 10
4.3.1 Allgemeines Seite 10
4.3.2 Wertermittlung Seite 11
4.3.3 Zeitwert der Ausenanlagen Seite 11
4.3.4 Zusammenstellung der Sachwerte Seite 11
4.3.5 Miteigentumsanteil Seite 11
4.3.6 Anpassung an den Grundstücksmarkt Seite 11
4.3.7 Weitere wertbeeinflussende Umstände Seite 12
4.4 Ertragswertermittlung Seite 12
4.4.1 Allgemeines Seite 12
4.4.2 Nutzung, Miete, Pachten Seite 12
4.4.3 Wertermittlung Seite 12

5. Verkehrs-/Marktwert Seite 13

6. Verzeichnis der Anlagen
1. Rechtliche Grundlagen Seite 14
2. verwendete Literatur Seite 14
3. Ausschnitt aus der topografische Karte Seite 15
4. Ausschnitt aus dem Ortsplan Seite 16
5. Ausschnitt aus der Flurkarte Seite 17
6. Planzeichnungen Seite 18

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

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber/Anlass

Auftraggeber	Amtsgericht Pirmasens
Grund der Gutachtenerstellung	Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 48/23
	Wüstenrot Bausparkasse AG, W&W-Platz 1, 70806 Kornwestheim
	- betreibende Gläubigerin-
	gegen
	- Schuldner-
Wertermittlungsstichtag	02. Februar 2024

1.2 Ortsbesichtigung / Sachverhalt

Tag	02. Februar 2024, 15.00 Uhr
Teilnehmer	Frau Fries (Sachverständige)
Bemerkungen	Der Eigentümer wurde zum Ortstermin geladen, war aber nicht anwesend. Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden

1.3 Unterlagen/Daten/Auskünfte

- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftszins
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte
  www.katasteramt@vermgeo.rlp.de
- Baupreisindex
- planungsrechtlicher Zustand
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand
- Auszug aus dem Grundbuch vom 30.10.2023

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage / örtliche Gegebenheiten

Grossräumige Lage	Pirmasens liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz im westlichen Teil des Regierungsbezirks Rheinhessen-Pfalz am Rande des Pfälzer Waldes Ca. 26 km von Zweibrücken Ca. 34 km von Annweiler Ca. 52 km von Kaiserslautern
Verkehrsanbindung	Bundesbahnanschluss als auch verschiedene Buslinien sind vorhanden. Der nächst gelegene Verkehrsflughafen ist Hahn in ca. 117 km Entfernung.
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Kreisfreie Stadt
Ort/Einwohner	Die Einwohnerzahl beträgt ca. 40 000
Lage des Objektes	Ortslage siehe auch Lageplan in der Anlage
Wohn- und Geschäftslage	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Strasse	Mehrfamilienhausbebauung
Topographische Lage	eben
Gestalt und Form	rechteckig, siehe Lageplan in der Anlage
Immissionen	keine bzw lagetypische
weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)	sind nicht bekannt
Himmelsrichtung	von Nord-Westen (Strasse) und Süd-Osten (Hof) belichtet
Oberflächenbeschaffenheit	bebaut mit dem Mehrfamilienwohngebäude, Garage, Hof und Grünflächen
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gegebenheiten	Grenzbebauung östlich

2.2 Erschliessungszustand

Strassenart	Ortstrasse
Strassenausbau	im Bereich des Wohngebäudes voll ausgebaut
Höhenlage zur Strasse	Zugang zum Gebäude vermutlich ebenerdig
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Anschlüsse an Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, Kanalisation und Gas vermutlich vorhanden
Baugrund/ Grundwasser	Soweit ersichtlich normaler, tragfähiger Baugrund ohne Grundwasserprobleme

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse mit normaler Tragfähigkeit unterstellt.

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

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchliche Eintragungen

Im Grundbuchauszug vom 30.10.2023 befinden sich in den Abteilungen folgende

BESTANDSVERZEICHNIS (auszugsweise)

	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
lfd Nr	Gemarkung	Flur	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
	a	b		c/d	e			
1	3					4		
1	Miteigentumsanteil von 318/1.000 an Grundstück							
	Pirmasens		2499/2		Gebäude- und Freifläche Emilienstrasse 5	00	02	30
	verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Dachgeschoß nebst Kellerraum im Kellergeschoß und dem Sondernutzungsrecht am Speicher im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 3; für jeden Anteil ist ein besonderes Grundbuch angelegt (Blatt 14145 bis Blatt 14147); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15.5.1997; übertragen aus Blatt 6431; eingetragen am 03.07.1997.							

Die entsprechende Teilungserklärung kann gegebenenfalls beim Amtsgericht Pirmasens eingesehen werden

ZWEITE ABTEILUNG (auszugsweise)

keine aktuellen Eintragungen vorhanden

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber

weitere Belastungen (Altlasten u.ä.): sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftrageber

Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Rechte und Lasten müssen ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden

Festsetzungen im Bebauungsplan: nach Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens liegt das Grundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechende bauliche Veränderungen sind nach § 34 “Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile” zu beurteilen

ortsentwickelende Massnahmen Satzungen: keine diesbezüglichen Auskünfte

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung bzw die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

Ein Energieausweis lag nicht vor, dieser Umstand bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Die obigen Auskünfte wurden teilweise mündlich bzw fernmündlich eingeholt, es wird empfohlen bei weitergehendem Interesse, konkreten baurechtlich relevanten Anliegen bzw vor dem Eingehen finanzieller Verpflichtungen gegebenenfalls rechtsverbindliche Auskünfte einzuholen.

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

2.4 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:
Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert, sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt

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

Bewertungsgrundstück
Bei dem Anwesen handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienwohngebäude bebauten Grundstück mit der Zuordnung erschliessungsbeitragsfreies baureifes Land

Ausbau- und Erschliessungskosten: es wird folgend davon ausgegangen, dass keinen Massnahmen anstehen welche Ausbau- und Erschliessungsbeiträge erwarten liessen

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen von "öffentlichen Lasten" (z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschliessungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

3. BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE, WOHNUNG UND AUSSENANLAGEN

Die Gebäude und Zustandsbeschreibung ist durch zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt d.h. es wurden keine Freilegungen oder Öffnungen vorgenommen, vorhandenes Mobiliar nicht entfernt bzw bewegt. Die Auflistung der Mängel oder Schäden erlaubt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nähere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Die Dachkonstruktion und das Holz des Dachtragewerks wurde nicht näher begutachtet. Die technischen und sanitären Einrichtungen wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen.

Die nachfolgenden Angaben wurden den Bauplänen entnommen, eine Innenbesichtigung fand nicht statt Das Wohnungseigentum nebst Kellerraum sowie der zugehörige Speicher konnten nicht besichtigt werden.

3.1 Begriffsbestimmung

Wohnungseigentum (§1 Abs.2 WEG)	Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.
Teileigentum (§1 Abs. 3 WEG)	Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört
Gemeinschaftliches Eigentum (§1 Abs.5 WEG)	Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Eigentum oder im Sondereigentum eines Dritten stehen.
Sondereigentum	Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers, über das nach § 14 WEG zulässige Mass hinaus beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung der Wohngebäude verändert wird.

3.2 Beschreibung und Beurteilung

3.2.1 Beschreibung/Beurteilung Gesamtgebäude

Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohngebäude
Baujahr	ca. 1953, Aufteilung in Wohnungseigentum Bewilligung vom 15.05.1997
Anzahl der Wohnungen	drei Wohneinheiten
Konstruktionsart	Massivbau
Dach	Satteldach
Aussenansicht	Sockelbereich Sandstein hell gestrichen, Fassadenflächen verputzt und ebenfalls hell gestrichen, Giebelwand mit Plattenmaterial verkleidet und ebenfalls hell gestrichen
Aussenwände	Massivmauerwerk
Innenwände	Massivmauerwerk vermutlich
Geschossdecken	Holzbalkendecken zu den Wohngeschossen vermutlich Massivdecke zum Kellergeschoss vermutlich
Geschosstreppen	keine Aussage möglich
Hauseingang	keine Aussage möglich
technische Gemeinschaftseinrichtungen	keine Aussage möglich
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum	Gebäudeteile entsprechend der Teilungserklärung
Gemeinschaftsräume	nach den Planunterlagen rückwärtiger Hauswirtschaftsraum, Kellerraum, Treppen und Flurbereich
Art der Wohnungen	3-4 ZKB
KFZ-Abstellplätze	Garage vorhanden, inwieweit diese einem Wohnungseigentum zugeordnet ist kann nicht gesagt werden
Modernisierungen Gesamtanlage	keine Aussage möglich

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

3.2.1.1 Zustand / Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstände

Putz- und Farbabplatzungen an den Unterseiten der Balkone, sowie auch im Sockelbereich erkennbar

3.2.1.2 Beurteilung des Gebäudes

das Gebäude macht von aussen einen mittleren Eindruck mit leichtem Instandhaltungsrückstand

3.2.2 Beschreibung/Beurteilung Wohnungseigentum

Lage der Einheit	die Wohnung liegt im DG mit einem Sondernutzungsrecht am Speicher
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Eingangsflur, Bad, Küche, 3 Zimmer
Besonnung/Belichtung	von Nord-Westen (Strasse) und Süd-Ost (Hof) belichtet
Wandbekleidungen	keine Aussage möglich
Deckenbekleidung	keine Aussage möglich
Fussböden	keine Aussage möglich
Zimmertüren	keine Aussage möglich
Wohnungseingangstür	keine Aussage möglich
Fenster	keine Aussage möglich

Technische Ausstattung / Installation

Elektroinstallation	keine Aussage möglich
Fernsehempfang	keine Aussage möglich
Heizung	keine Aussage möglich
Warmwasserversorgung	keine Aussage möglich
Sanitäre Ausstattung	keine Aussage möglich

Sonstiges

Balkon	keiner vorhanden
Kellerraum	vorhanden
KFZ-Stellplatz	keine Aussage möglich
Bauschäden/Baumängel	keine Aussage möglich

3.2.1 Zustand / Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstände

aufgrund der nicht durchgeführten Bbesichtigung keine Aussage möglich

3.2.2 Beurteilung des Wohnungseigentums

aufgrund der nicht durchgeführten Besichtigung keine Aussage möglich

3.3 Flächen

3.3.1 Bruttogrundfläche /Geschossfläche							3.3.2 Wohn-/Nutzflächen					
Wohnhaus	10,30	x	8,30	'	85,49	m²	Küche	13,790	m²			
							Zimmer	13,488	m²			
KG				'	85,49	m²	Zimmer	11,399	m²			
EG				'	85,49	m²	Bad	3,862	m²			
OG				'	85,49	m²	Vorraum	9,099	m²			
DG				'	85,49	m²		51,638	m²			
					341,96	m²						

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

3.4 Gemeinschaftliche Aussenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Flächen usw

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen, Bewertungen, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden werden als Vergleichskaufpreisverfahren bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, nennt man dies Vergleichsfaktorverfahren (vgl.§ 12 WertV). Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw die Vergleichsfaktoren werden dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst. Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs-und Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

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

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

Die Kaufpreisbildung von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird gleichermassen durch erzielbare Erträge (Ertragswertverfahren) als auch durch eine geplante Eigennutzung (Sachwertverfahren) bestimmt. Darüber hinaus werden, ebenfalls Vergleichswerte herangezogen

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs.1 i.V.m.§ 15 Abs.2 und § 21 Abs.2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstücks in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert in der entsprechenden Richtwertzone **140,00 Euro**, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024

Beschreibung Richtwertgrundstück

Entwicklungsstufe	B	- baureifes Land
Art der Nutzung	MI	- Mischgebiet
Bauweise	g	- geschlossen
beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	baf	- frei

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

4.2.3 Bodenwertermittlung

		Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
1.	**Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/und abgabefreien Zustand**				
1.1	tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwerts (frei)				' 140,00 €/m²
1.2	im obigen Bodenwert ev. nicht enthaltene Beiträge o. Abgaben				- 0,00 €/m²
1.3	beitrags- und abgabefreier Bodenwert				' 140,00 €/m²
2.	**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwert**				
2.1	Stichtag	01.01.2024	02.02.2024	x 1,00	' 140,00 €/m²
3.	**Anpassung an weitere wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale**				
3.1	Entwicklungsstufe	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	x 1,00	' 140,00 €/m²
3.2	Art der Nutzung	MI (gem. Baufläche)	MI (gem. Baufläche)	x 1,00	' 140,00 €/m²
3.3	Bauweise	g (geschlossen)	g (geschlossen)	x 1,00	' 140,00 €/m²
3.4	Geschosszahl	k.A	k.A	x 1,00	' 140,00 €/m²
3.5	Bauliche Nutzung				
	● Festlegung	k.A	k.A		
	● Maß	k.A	k.A		
3.6	Grundstückstiefe	k.A	k.A	x 1,00	' 140,00 €/m²
3.7	Grundstücksgrösse	k.A	230 m²	x 1,00	' 140,00 €/m²
3.8	Sonstige			x 1,00	' 140,00 €/m²
4.	**Ermittlung des Gesamtbodenwerts**				
	Bodenwert €/m²				' 140,00 €/m²
	Grundstücksgrösse				x 230 m²
					' 32.200,00 €
5.	**Bodenwertanteil des Miteigentums**				
	Miteigentumsanteil			: 1.000	' 32,20 Anteil
	Anteil Miteigentum			x 318,00	' 10.239,60 €

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-25 WertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen, Aussenanlagen und nichtbaulichen Anlagen unter Berücksichtigung ev. vorhandener sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Aussenanlagen) wird im Sachwert-verfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung von individuellen Merkmalen wie Alter (Alterswert-minderung) Baumängel, Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände ermittelt.

Der Wert der Aussenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der so rechnerisch ermittelte Sachwert (vorläufiger Sachwert) ist nun hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grund stücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ergeben sich Zu-oder Abweichungen, deren Berücksichtigung dann zu dem eigentlichen Sachwert (marktkonformer Sachwert) führen.

Erläuterung der verwendeten Begriffe

Herstellungswert	Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes m³ oder der Gebäudefläche m² des Gebäudes mit Normalherstellungskosten NHK für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten BNK hinzuzurechnen.
Normalherstellungskosten	Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten beziehen sich entweder auf €/m³ Rauminhalt des Gebäudes oder auf €/m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inclusive Mehrwertsteuer.
Normgebäude besonders zu veranschlagende Bauteile	Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden einige, über den durchschnittlich zugrundegelegten Gebäudestandard hinausgehende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts-

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

berechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraussentreppen. Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, ggf auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschlag besonders zu berücksichtigen.

Besondere (Betriebs) Einrichtungen
Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d.h üblicher vorhandenen und durchschnittlichem Standard. Üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind zu dem Gebäude gehörige überdurchschnittliche Ausstattungen und fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in der Regel in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B.Solarkollektoren).

Baunebenkosten
Hierunter sind im Wesentlichen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigung gemeint. Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamtherstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen ab.

Alterswertminderung
Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer GND vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemässer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen als auch von technischen Zustand des Objektes und eher nachrangig vom ursprünglichen Baujahr/Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles abhängig.

Gesamtnutzungsdauer
Wie bei der Restnutzungsdauer ist auch hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GDN gemeint und nicht die technische Standdauer die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird nach vorherrschender Meinung bei Wohngebäuden auf 60 - 100 Jahre begrenzt.

Besondere wertbeeinflussende Umstände
Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Bauschäden und Baumängel wie auch Abweichungen von der ortsüblichen Miete.

Baumängel und Bauschäden
Baumängel sind Fehler die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. mangelnde Ausführung oder Planung. Sie können sich aber auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards und des Nutzerbedürfnisses äußern.

Bauschäden sind auf mangelnde oder unterlassene Unterhaltungsaufwändungen oder auch 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 als auch durch positionsbezogene Kostenschätzung erfolgen.

Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei d.h. durch Inaugenscheinnahme untersucht wird und grundsätzliche keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung alleine aufgrund von Inaugenscheinnahme ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Aussenanlagen
Hierunter sind ausserhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaussenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) als auch nicht bauliche Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, zu verstehen.

Marktanpassungsfaktor
Das herstellungsorientierte Ergebnis des „vorläufigen Sachwertes“ ist in der Regel nicht mit den am Markt für ein bestimmtes Objekt gezahlten Preisen identisch. Deshalb muss das „Rechenergebnis“ vorläufiger Sachwert (=Substanzwert des Gebäudes) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des Marktanpassungs-faktors. Dieser wird i.d.R durch die Geschäftstellen der jeweiligen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskauffällen (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. bei Einfamilienwohnhausgrundstücken ein anderer als bei Geschäftshausgrundstücken), der Region (in Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftsschwachen Regionen mit eher niedrigem Bodenwert) und der Objektgrösse

4.3.2 Ermittlung des Sachwertes

Bruttogeschossfläche rd.		342,00 m²	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010, (1.32 Standardstufe 1-2)		690,00 €/m²	
Korrekturfaktoren			
- Bundesland Rheinland-Pfalz	0,98	676,20 €/m²	
- Ortsgrösse hier unter 3.000 Einwohner	0,91	615,34 €/m²	
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2010		179,1	
Normalherstellungskosten incl Baunebenkosten am Wertermittlungsstichtag		1.102,08 €/m²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag			

Bruttogrundfläche	x	aktuelle Normalherstellungskosten			
342,00 m³	x	1.102,08	€/m²	'	376.910,51 €

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

Wertminderung wegen Alters (SachwertR Anlage 3 und 4)						
Gebäudealter tatsächlich ca.	1953					
Gebäudealter fiktiv geschätzt	1970	54 Jahr	67,50	%		
Gesamtnutzungsdauer GND	2050	80 Jahr	100,00	%		
Restnutzungsdauer RND modifiziert rd.		26 Jahr	32,50	%		
Wertminderung Berechnung 80 GND - 26 RND / 80 GND * 100 =			67,50	%	-	254.414,60 €
Zeitwert des Gebäudes (incl.Baunebenkosten)					'	122.495,92 €
4.4.3 Zeitwert der **Aussenanlagen**						
- Ver- und Entsorgungsleitungen werden pauschal wie folgt geschätzt					'	1.500,00 €
4.4.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte						
Wohngebäude					'	122.495,92 €
Aussenanlagen pauschal zum Zeitwert					+	1.500,00 €
Bodenwert					+	32.200,00 €
vorläufiger Sachwert					'	156.195,92 €
4.4.5 Miteigentum anteilig						
Gesamtanteile aller Miteigentumsanteile					:	1.000,00 A
€ pro Anteil					'	156,20 A
Anteile des Wohnungseigentums Nr. 3					x	318,00 €
Wert des Miteigentum						49.670,30 €

4.3.6 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Marktanpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses nicht ermittelt.

Eigentumswohnungen wie die vorliegende, dürften jedoch unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage mit dem unten angeführten Abschlag gehandelt werden

Der marktangepasste Sachwert beträgt	49.670,30	€	&	0,00 %	'	49.670,30 €

4.3.7 Weitere wertbeeinflussende Umstände

4.3.7.1 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsrückstände

unter Bezug auf die vorherigen Ausführungen sind hierzu keine Aussagen möglich

Abschlag aufgerundet pauschal	49.670,30 €	-	0,00 €	'	49.670,30 €

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Allgemein

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15-20 WertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Ertragsverhältnisse § 16 Abs. 1 WertV	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten.
Rohertrag § 17 WertV	Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemässer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen.
Bewirtschaftungskosten § 18 WertV	Kosten, die zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis, sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.
Liegenschaftszins § 11 WertV	Der Liegenschaftszins ist eine Rechengrösse im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und die ihnen zuzuordnenden Reinerträge) in der Regel von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde gelegt wird, richtet sich nach der Art des

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

	Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Restnutzungsdauer § 16 Abs.4 WertV	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemässer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sonstige wertbeeinflussende Umstände § 19 WertV	Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.4.2 Nutzung, Miete, Pachten

Inwieweit die Wohnung vermietet ist kann nicht gesagt werden

4.4.3 Wertermittlung Ertragswert

Die für die Restnutzungsdauer nachhaltig erzielbare Miete wird bei der angegebenen Grösse, Lage und Zustand der Wohneinheit wie folgt geschätzt.

Einheit	Wohnfläche m²	Nettokaltmiete					
Nr.3	52,00 m²	5,77 €/m²	300,00 €	x	12 Monate	'	3.600,00 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt							
in v.H. der Nettokaltmiete	26 %					&	936,00 €
Reinertrag jährlich						'	2.664,00 €
Reinertragsanteil des Bodens bei dem u.a. Liegenschaftszins							
3,50 % von	10.239,60 € (Bodenwert)					&	358,39 €
Ertrag der baulichen Anlagen						'	2.305,61 €
Gebäudealter tatsächlich ca.	1953						
Gebäudealter modifiziert	1970	54,00	Jahre				
Gesamtnutzungsdauer	2050	80,00	Jahre				
Restnutzungsdauer modifiziert		26,00	Jahre				
Vervielfältiger						×	16,890
bei der oben genannten Restnutzungsdauer							
und 3,50 % Liegenschaftszinssatz							
Ertragswert der Wohneinheit						'	38.941,82 €
Bodenwertanteil						%	10.239,60 €
Ertragswert						'	49.181,42 €

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

5. VERKEHRS-/MARKTWERT

Die ermittelten vorläufigen Sach- und Ertragswerte basieren auf einem normalen durchschnittlichen Erhaltungszustand, als auch auf einem durchschnittlichen optischen Eindruck des Gesamtanwesens ohne Bauschäden oder über das tatsächliche bzw angenommene Baualter hinausgehende Abnutzungs- oder Instandhaltungsrückstände.

Der Umstand dass keine Besichtigung durchgeführt werden konnten bleibt hier unberücksichtigt, eventuelle diesbezügliche Abschläge obliegen dem Ersteigerer

Unter Bezug auf das Vorgenannte wird der Verkehrs-/Marktwert für das obigen Eigentum wie folgt geschätzt:

Ertragswert	49.181,42 €	x 1 '	49.181,42 €
Sachwert	49.670,30 €	x 1 '	49.670,30 €
			98.851,72 € : 2 ' 49.425,86 € : 52,00 m² ' 950,50 €/m²

Der Markt-/Verkehrswert des Miteigentumsanteil zu 318/ 1.000 an dem Grundstück

Emilienstraße 5	66954 Pirmasens
Flurstück Nr.	2499/2
Grundbuchblatt	14147

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.3 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss inclusive dazugehörigem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am Speicher

50.000 Euro geschätzt
in Worten: fünfzigtausend Euro

Kaiserslautern 03.04.2024

Dipl. Ing (FH) Ellen Fries

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber am Wertermittlungsstichtag zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

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

Anlage 1 **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung** in der jeweils gültigen Fassung

BauGB
Baugesetzbuch

BauNVO
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WertV
Wertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

WertR
Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor
Gutachterausschuss

Baupreisindex
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Anlage 2 Verwendete **Literatur zur Wertermittlung**

SPRENGNETTER Dr. Hans Otto:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen
Band I - VII
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig,

SCHMITZ, KRINGS u.a.
Baukosten
- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung
- Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäuser
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

ROSS - BRACHMANN - HOLZNER
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Theodor Oppermann Verlag

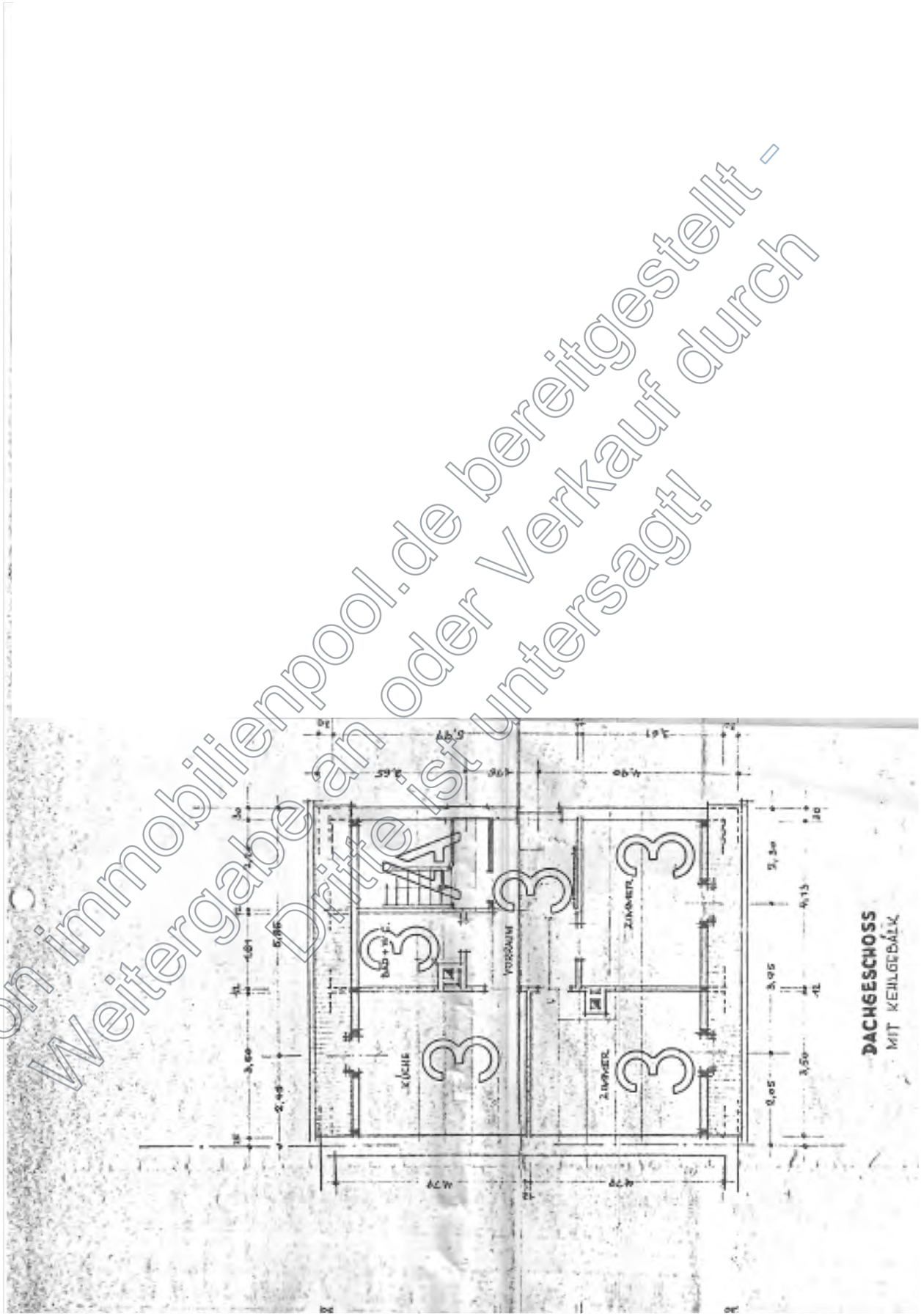
VDM
Preisspiegel für Immobilien in Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - Geschäftsstelle -
Grundstücksmarktbericht

GEWOS
Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland
Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen

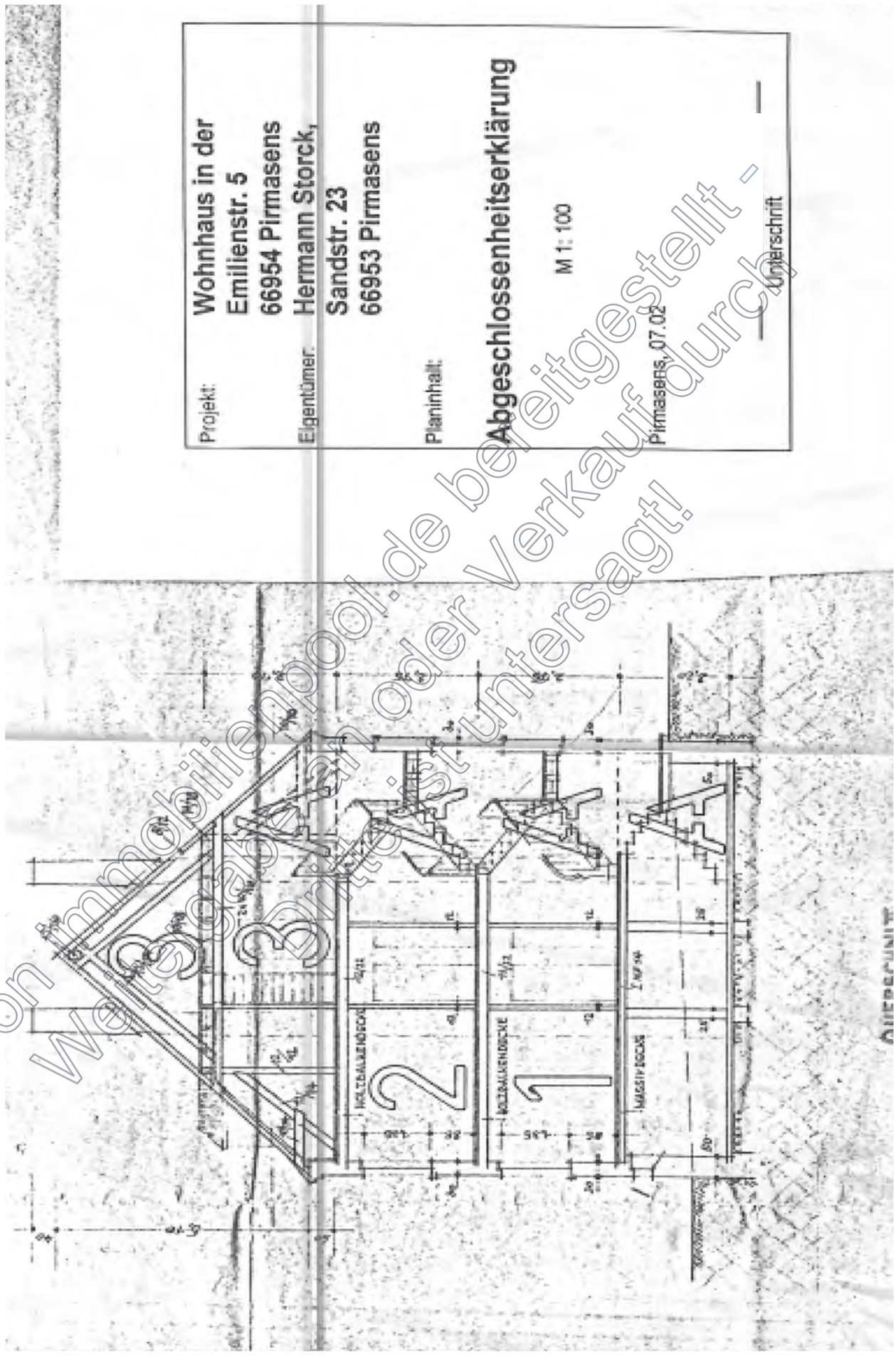
Vom immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 6.1 **Planzeichnungen** Dachgeschoss



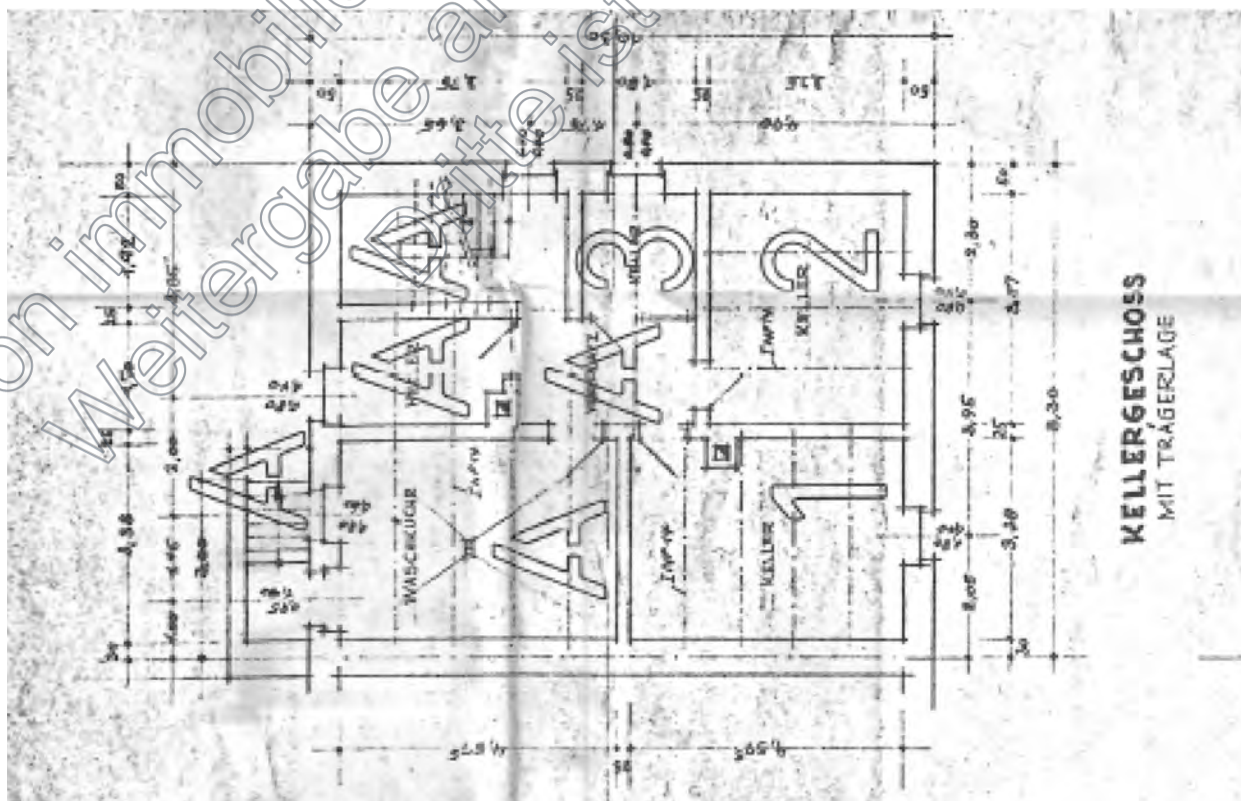
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Anlage 6.2 **Planzeichnungen** Schnitt



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

Anlage 6.3 **Planzeichnungen** Kellergeschoss



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

Anlage 7.1 **Berechnungen**

Projekt: Wohnhaus in der Emilenstr. 5, 66954 Pirmasens 01/96
Bauherr:
Seite 4

Wohnung 3

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277

Kellergeschoss:						
Keller		2.100	* 1.800		=	3.780m²
Kellergeschoss					=	3.780m²
Speicher:						
Speicher		7.750	* 3.300			
	-	7.750	* 0.950		=	18.213m³
Speicher					=	18.213m³

Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 und/oder 2.BV

Dachgeschoss:						
Küche		3.500	* 4.490			
	-	3.500	* 1.100	* 0.500	=	13.790m²
Zimmer		3.500	* 4.490			
	-	3.500	* 1.100	* 0.500		
	-	0.550	* 0.550		=	13.488m³
Zimmer		4.130	* 3.310			
	-	4.130	* 1.100	* 0.500	=	11.399m³
Bad		1.810	* 2.850			
	-	1.810	* 1.100	* 0.500		
	-	0.550	* 0.550		=	3.862m³
Vorraum		1.810	* 2.720			
	+	2.320	* 1.800		=	9.099m³
Dachgeschoss					=	51.638m³

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

Anlage 7.2 **Planzeichnungen**

Projekt: Wohnhaus in der Emilenstr. 5. 66954 Pirmasens 01/96
Bauherr:
Seite 5

Z U S A M M E N S T E L L U N G

Nutzfläche Wohnung 3:		
Kellergeschoss	=	3.780m²
Speicher	=	18.213m²
	=	21.993m²
+ 3% Putz	-	0.660m²
Nutzfläche gesamt	=	21.333m²

Wohnfläche Wohnung 3:		
Dachgeschoss	=	51.638m²
	=	51.638m²
+ 3% Putz	-	1.549m²
Wohnfläche gesamt	=	50.089m²

Allgemein

Berechnung der Nutzfläche nach DIN 277

Kellergeschoss:

Waschküche		3.380 *	4.575	=	15.464m²
Keller		1.750 *	2.650		
	-	0.250 *	0.550	=	4.501m²
Vorplatz		1.700 *	2.900	=	4.930m²
Flur		1.920 *	0.950		
	+	0.750 *	1.500	=	2.949m²
Kellergeschoss				=	27.844m²

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

Anlage 7.3 **Planzeichnungen**

Projekt: Wohnhaus in der Emilenstr. 5, 66954 Pirmasens 01/96
Bauherr:
Seite 6

Erdgeschoss:

Podeste		2.200	* 1.400		
	+	2.200	* 1.100		
	+	1.000	* 0.250	=	5.750m²
Erdgeschoss				=	5.750m²

Obergeschoss:

Podeste		2.200	* 1.100		
	+	2.200	* 1.000	=	4.620m²
Obergeschoss				=	4.620m²

Dachgeschoss:

Podest		2.200	* 0.900	=	1.980m²
Dachgeschoss				=	1.980m²

Z U S A M M E N S T E L L U N G

Nutzfläche Allgemein:		
Kellergeschoss	=	27.844m²
Erdgeschoss	=	5.750m²
Obergeschoss	=	4.620m²
Dachgeschoss	=	1.980m²
	=	40.194m²
+ 3% Putz	-	1.206m²
Nutzfläche gesamt	=	38.988m²

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

Anlage 7.4 **Planzeichnungen**

Projekt: Wohnhaus in der Emilenstr. 5, 66954 Pirmasens 01/96
Bauherr:
Seite 7

Zusammenstellung der Abschnitte

Nutzfläche:		
Wohnung 1	=	14.707m²
Wohnung 2	=	12.201m²
Wohnung 3	=	21.333m²
Allgemein	=	38.988m²
Nutzfläche gesamt	=	87.229m²

Wohnfläche:		
Wohnung 1	=	31.707m²
Wohnung 2	=	60.731m²
Wohnung 3	=	50.089m²
Wohnfläche gesamt	=	142.527m²

Die Angaben der Berechnung sind aus den Plänen entnommen. Genaue Flächen sind örtlich zu ermitteln!

66955 Pirmasens, den 12.02.1996

Bauherr

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