

Kein Original
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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



DATUM: 12. MÄRZ 2024
Az.: ZV-24-1050

GUTACHTEN



Az.: 4 K 95/23

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

für das mit einem

**freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück
in 67657 Kaiserslautern, Joseph-Neumayer-Str. 11**

**Zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 wurde der
Verkehrswert des Grundstücks mit**

925.000,- €

in Worten: Neunhundertfünfundzwanzigtausend Euro ermittelt.

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

Schrick@Wertgutachten.de
www.Wertgutachten.de



für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt
von der Architektenkammer
Rheinland-Pfalz

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

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

Grundbuch: Kaiserslautern
Blatt: 37731
Flurstück-Nr.: 2740/20, 113/5.385 Anteil an 2873/1
Gemarkung: Kaiserslautern
Größe: 523 m² + 5.385 m² (nur 113/5.385 Anteil)
insg. 5.908 m² bzw. 636 m²
Eigentümer(in): (s. sep. Aufstellung für das Gericht)



Die einzelnen Grundstückswerte werden wie folgt festgelegt:

Flurstück-Nr.: 2740/20 **923.870,- €** i. W. Neunhundertdreißigtausendachthundertachtundsechzig Euro
113/5.385 Anteil an 2873/1 **1.130,- €** i. W. Eintausendeinhundertdreißig Euro

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 52 Seiten mit 33 Seiten Gutachtenermittlung
zuzüglich der 8 Anlagen mit 19 Anlagenseiten.

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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
DECKBLATT	1
INHALTSVERZEICHNIS	2
1. VORBEMERKUNG	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Sachverhalte	3
1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten	4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern	4
1.5 Angaben zum Zubehör	4
1.6 Zwangs-/ Insolvenzverwalter	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	6
2.3 Erschließungszustand	6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)	6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks	8
3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN	9
3.1 Einfamilienhaus	9
3.2 Weitere Gebäude / Nebengebäude	13
3.3 Flächen- und Massenangaben	13
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	16
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	17
4.1 Verfahrenswahl mit Begründung	17
4.2 Bodenwertermittlung	18
4.2.1 Bodenrichtwert	18
4.2.2 Bodenwert	19
4.3 Ertragswertermittlung	20
4.3.1 Wertermittlung	23
4.3.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge	24
4.4 Sachwertermittlung	25
4.4.1 Ermittlung der Herstellungskosten	28
4.4.2 Ermittlung der Gebäudewerte	31
4.4.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt	32
4.4.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	32
5. VERKEHRSWERT	33
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	ANLAGENSEITE
Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung	35
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte	36
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis	37
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : ≈ 1.000	38
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte	39
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen	40
Anlage 8: Fotos	44

1. VORBEMERKUNG

1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

Auftraggeber:	Amtsgericht - Vollstreckungsgericht - 67655 Kaiserslautern, Bahnhofstraße 24
Eigentümer:	Lt. Grundbuchauszug vom 07.06.2022 (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung. Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 29.12.2023 beantragt, Az.: 4 K 95/23.
Zwangsversteigerungssache:	Antragsteller(in) / Gläubiger(in) •/• (s. sep. Aufstellung für das Gericht)
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag:	23.02.2024 (zugleich Ortstermin)
Wertermittlungsgrundlagen:	Siehe auch Anlagen
Rechtl. Grundlagen:	Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsver- ordnung (ImmoWertV) in der zum Stichtag gültigen Fassung.
Literatur:	Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2)
Übergebene, überlassene Unterlagen:	Keine
Erhebungen des Sachverständigen:	Auszug/Einsicht Liegenschaftskataster, Flurkarte, Bodenrichtwert des Gutachterausschusses, Grundbucheinsicht; Auskünfte sonstiger Behörden.
Ortsbesichtigung:	
Tag:	23.02.2024
Teilnehmer (s. sep. Aufstellung):	Ein Bevollmächtigter des Insolvenzverwalters; Der Sachverständige

1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
2. Das Gutachten stellt die Fortschreibung des Gutachtens 4 K 21/22 bzw. ZV-22-1029 vom 29.07.2022 dar. Das Gebäude steht zur Zeit leer, tlw. sind noch Möbel in geringem Umfang vorhanden. Es liegen zwischenzeitlich sichtbare Schäden, insbesondere an den wetterseitigen Fassadenflächen vor (Risse u. Veralgung).
3. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine weiteren Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
4. Der Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt. Diese Immobilie weist keine bes. energetische Mängel auf.
5. In dem Verfahren sind sowohl Zwangs- als auch Insolvenzverwalter involviert.
6. Dem Grundstück ist eine Ausgleichsfläche zugeordnet. Dieser Grünfläche sind eigene Miteigentumsanteile zugeordnet. Die Ausgleichsfläche liegt rd. 350 m nordöstlich in der Nähe der Autobahntrasse. Die Pflege wurde nicht benannt, für die Stadt Kaiserslautern ist ein Nutzungsrecht

eingetragen. Entweder sind die Pflegekosten schon abgegolten oder es fallen noch geringe laufende Kosten für die Pflege an. Diesbezüglich wurde nicht weiter recherchiert, dieser Sachverhalt ist zusätzlich zur Wertermittlung zu beachten.

1.3 ANGABEN ZU DEN RECHTLICHEN GEGEBENHEITEN

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

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

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

Anmerkung:

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

1.4 ANGABEN ZU MIETERN/PÄCHTERN

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück. Es ist hierbei eine Wohneinheit mit 6 Zimmer, Küche, 3 Bäder u. Flachdachterrasse im Erd-, Ober- u. Dachgeschoss vorhanden.

Das Wohngebäude ist z. Z. leerstehend. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

1.5 ANGABEN ZUM ZUBEHÖR

Zubehör wie Maschinen,
Betriebsgegenstände, usw.:

In dem Gebäude konnte kein Zubehör festgestellt werden.

1.6 ZWANGS-/ INSOLVENZVERWALTER

Eingetragen als Verwalter: Im Grundbuch eingetragen.

Insolvenzverwalter: Im Grundbuch eingetragen.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 LAGE

Großräumige Lage:

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

Ort und Einwohnerzahl:

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

Demografische Situation; Quelle:

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

 Bevölkerungsentwicklung:	eher stabil
 Arbeitsplatzzentralität:	1,4 (stark arbeitsgeprägt)
 Arbeitslosenanteil:	8,7 % (lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand Januar 2024)
 Zentralitätskennziffer:	171,7 (Stadt Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)
 Ausländeranteil:	rd. 19 % (Stadt Kaiserslautern) (Bezugsjahr 2021)
 Kaufkraftkennziffer:	89,7 (Stadt Kaiserslautern) (lt. MB-Research, Stand 2023)

Einrichtungen u. Infrastruktur:

sehr gute Infrastruktur u. Dienstleistungen

Stadtteil/Ortsbezirk:

Innenstadt Nord / Kaiserberg, dieser Stadtteil liegt ca. 1,5 km nördlich dem Stadtzentrum.

Landkreis / Stadt:

Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern

Bundesland:

Rheinland-Pfalz

Verkehrslage/Entfernung:

Das Grundstück liegt am nördlichen Stadtrand. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 100-200 m Entfernung. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich in knapp 1 km Entfernung. Stellplätze auf dem Grundstück sind ausreichend vorhanden. Der Bahnhof von Kaiserslautern liegt am südlichen Stadtrand in rd. 3 km Entfernung.

Wohn- und Geschäftslage:

Gute, überdurchschnittliche Wohnlage.
Als Geschäftslage nicht geeignet.

Art und Maß der Bebauung:

Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbauflächen, überwiegend mit 1-2 geschossigen freistehenden Wohngebäuden bebaut;
Offene Bauweise (Gebäude(gruppen) unter 50 m)

Immissionen:

Mäßige, tlw. mittlere Beeinträchtigung, sowie weitere übliche Stadtstörquellen.

2.2 GESTALT UND FORM

Durchschnittliche Breite u. Länge, Grundstücksgröße, Nutzung:	Flur Nr.	Größe	Breite/Länge	Nutzungsart
	2740/20	523 m ² abzögl.	ca. 24 m x 26 m ca. 10 m x 26/2 m	Gebäude- u. Freifläche
	Anteil an 2873/1	5.385 m ²	ca. 35 m x 150 m	Ausgleichsfläche

Bemerkungen/Form: Trapezförmige Grundstücksform,
Lage an öffentl. Grünfläche

2.3 ERSCHLIEBUNGSZUSTAND

Straßenart:	Ausgebaute Erschließungsstraße mit überwiegend Anliegerverkehr.
Straßenausbau:	Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn asphaltiert, beidseitig Gehwege, tlw. Mischsystem
Abgabenrechtliche Situation:	Erschließungsbeitragsfrei, Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.
Höhenlage zur Straße:	Von der Straße gering ansteigendes Gelände, leichte Hanglage
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Gas-, Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefon- u. Kabelanschluss vorhanden.
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Keine Grenzbebauung des Gebäudes; Bauwischgarage; Nachbargarage grenzständig
Einfriedung:	Einfriedung durch Mauer u. Zaun vorhanden
Baugrund, Grundwasser:	<i>(soweit augenscheinlich ersichtlich)</i> Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen <u>Anmerkung:</u> <i>Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser- einflüsse vorhanden sind.</i>

2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN

(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Kaiserslautern,
Blatt 37731, Stand vom 07.06.2022
hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen
bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II:
(auszugsweise, gekürzt, ohne pers. Eintragungen)

lfd. Nr.	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Nutzungsrecht), für die Stadt Kaiserslautern, nur bzgl. der Ausgleichsfläche.
----------	---

Az.:  4 K 9 5 / 2 3

lfd. Nr. Auflassungsvormerkung
lfd. Nr. Verfügungsverbot
lfd. Nr. Insolvenzverfahren eröffnet
lfd. Nr. Zwangsverwaltung angeordnet
lfd. Nr. Zwangsversteigerung angeordnet
(Amtsgericht Kaiserslautern - 4 K 95/23 -)

Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk: nicht vorhanden

Anmerkung:

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

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

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Kaiserslautern, Flurstück Nr. 2740/20, Anteil an 2873/1 wurde nicht eingesehen.

Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Kaiserslautern, Flurstück Nr. 2740/20, Anteil an 2873/1 wurde nicht eingesehen.

Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen. *Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung u. Grundstückszuschnitt keine zusätzl. wertrelevanten Baulasten zu erwarten.*

Darstellung im Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche

Festsetzung im Bebauungsplan:

Es besteht ein Bebauungsplan.
In dem Bebauungsplan ist die Nutzungsschablone wie folgt:
WA Allgemeines Wohngebiet
II 2 Vollgeschosse
0,4 / 0,8 GRZ (Grundflächenzahl) / GFZ (Geschossflächenzahl)
o Offene Bauweise
0 - 38 ° Dachneigung
E/D Einzel-/Doppelhausbebauung

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

Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.

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

2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Allgemein:

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

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

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

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

Bewertungsgrundstück:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Einfamilienhaus mit Garagenanbau bebaute Grundstück im Innenbereich.

Es besteht ein Bebauungsplan.

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

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

Einordnung:

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

Die Ausgleichsfläche ist als Grünfläche ausgewiesen.

3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

3.1 EINFAMILIENHAUS

Anmerkung:

Die Auswertung wurde nach den Angaben der Bauunterlagen durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.
Die Baubeschreibung beruht tlw. auf Mitteilungen der beim Ortstermin anwesenden Person(en) u. konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.

Art des Gebäudes:

2- geschossiges Einfamilienhaus
- zu Wohnzwecken genutzt
- das Gebäude ist nicht unterkellert
- das Dachgeschoss ist ausgebaut
- das Gebäude ist freistehend
- Garage s. Nebengebäude/Anbau
- rechteckige Gebäudeform mit Vorsprung
- insgesamt eine abgeschlossene Einheit
- Hauseingang erfolgt von der Straßenseite her
- Außenabmaße: ca. 13,5 m x 12 m (Hauptgebäude)
abzügl. ca. 3 m x 6 m (Gebäuderücksprung)

Besonderheiten/Ergänzungen:

Es liegen keine weiteren Besonderheiten vor.

Baujahr:

um 2011 (lt. Baugenehmigung)

Modernisierungen/ Erweiterungen:

Es wurden keine Modernisierungen durchgeführt
- übliche Unterhaltungsmaßnahmen sind erbracht

Ausführung und Ausstattung:

Konstruktionsart:

Massivbau

Gründung:

Fundamente aus Stahlbeton

Außenwände:

Kellergeschoss: Keller nicht vorhanden
Erd-
Dachgeschoss: Hohlblock-/Wärmedämmsteine

Innenwände:

Kellergeschoss: Keller nicht vorhanden
Erd-
Dachgeschoss: Massivwände aus Mauerwerk

Geschossdecken:

Kellergeschoss: Grundbau: Bodenplatte/Fundamente aus Beton
Erd-
Dachgeschoss: Stahlbetondecke

Treppenhaus:

Kellertreppe: nicht vorhanden
Geschosstreppe: Montage/Systemtreppe (Stahlkonstruktion),
Massivholzstufen,
Geländer aus Holz mit Stahlstäben, Holzhandlauf

Treppe zum
Dach(spitzboden): weitergeführte Geschosstreppe
Außentreppe(n): nicht vorhanden

Az.:  4 K 9 5 / 2 3

Fußböden:	Konstruktionsart: Estrich / schwimmender Aufbau Kellergeschoss: nicht vorhanden Wohnbereich: Fliesenbelag Zimmer/Schlaf.: Fliesen, Laminat/Parkett Bad/WC: Fliesen Küchenbereich: Fliesenbelag Treppenträume: Fliesenbelag
Fenster:	ausschließlich isolierverglaste Kunststofffenster, 3-fach verglast Fensterbänke: innen Marmor außen: Blechabdeckung Rollläden: aus Kunststoff (elektrischer Antrieb)
Türen:	Eingangstür: Aluminium Türelement mit Lichtausschnitt mit feststehenden verglasten Seitenteilen Innentüren: weiße, folierte Holztüren, tlw. Glastüren Ter./Balkontür: Material entsprechend den Fenstern ausgeführt
Innenansicht:	
Wandflächen:	überw. Raufasertapete gestrichen Bad: Fliesen raumhoch weitere Bäder: Fliesen raumhoch Küchenbereich: kein Fliesenspiegel Flure: Raufasertapete gestrichen Treppenhaus: wie vorbenannt
Deckenflächen:	Überwiegend verputzt/tapeziert u. gestrichen, Dachschräge mit Nut- u. Federpaneelen
Außenansicht:	
Fassade:	Rauputz
Farbe:	hell, weiß (s. Anlagebilder), mit großer Flachdachterrasse
Fenster:	Farbe: weiß
Sockel:	glatt verputzt u. gestrichen
Balkon(e):	als Flachdachterrasse
Terrasse(n):	nicht überdacht Bodenbelag aus quadratischen Betonplatten
Dachgeschoss:	Pulldach mit Betondachstein
Eindeckung:	Farbe: dunkelgrau
Dachausführung:	
Dachform:	Pulldach
Dachkonstruktion:	Zimmermannsmäßiger Dachstuhl, voll wärme gedämmt
Dacheindeckung:	Dacheindeckung aus Betondachstein, auf Unterkonstruktion
Dachaufbauten:	nicht vorhanden

Technische Ausstattung/ Installationen:

Anmerkung:

Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.

Elektroinstallation:

Leicht unterdurchschnittliche Ausstattung
- Telefonanschluss
- nur Klingelanlage

Sanitäre Installation:

Hauptbad: Badewanne, abgetr. Bereich mit Regendusche, 2 Waschbecken, WC, helle Sanitärobjekte
Ausstattung: stark gehobene Ausstattung und Qualität
weitere Bäder: im Dachgeschoß, Ausstattung: Dusche, Waschbecken, WC, im Erdgeschoss, Ausstattung, Dusche, Waschbecken, WC, jeweils bessere Ausstattung u. Qualität

Küchenausstattung:

Nicht in der Wertermittlung enthalten;
s. entsprechend Angaben zum Zubehör

Heizung:¹⁾

Gaszentralheizung, im Dachgeschoss;
Fußbodenheizung vorhanden
Brenner: Gas-Brennwerttherme
Baujahr: s. Baujahr Gebäude

Warmwasserversorgung:

Warmwasserbereitung über Brauchwasser-Wärmepumpe

Besondere (Betriebs-) Einrichtungen: nicht vorhanden

Besondere Bauteile: Flachdachterrasse (nicht fertig gestellt)

Zustand:

Grundrissgestaltung:

Individuell, großzügiger Grundriß,
für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung:

gut, alle Räume belichtet;
Das Bewertungsobjekt ist nach allen Richtungen hin orientiert.

Baustoffe:

Massiv, gut bis sehr gut erhalten.

Bauschäden und -mängel:
(& Fertigstellungsarbeiten)

Siehe Bemerkung zu den Sachverhalten;
Der Sachverständige stellte kleinere Mängel/Schäden fest:
(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)

- Im Deckenbereich des Treppenhauses im Erdgeschoss sowie im angrenzenden Wohnzimmer sind geringfügige schmale Risse vorhanden.
- Weiterhin sind im Bereich der Deckeneinbindung der Flachdachterrasse an der Außenwand feine Putzrisse vorhanden.
- Der Bodenbelag (Laminat/Parkett) weist an den Fugen tlw. eine sehr geringe Aufquellung auf.
- Die Rollläden im Bereich der Dachterrasse sind leicht nach Außen gewölbt.

¹⁾ Anmerkung: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten u. setzt ersetzt die EnEV, das EnEG & das EEWärmeG, diese treten somit außer Kraft. Es besteht eine prinzipielle Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage älter als 30 Jahre ist, oberste Geschossdecken sowie Leitungen u. Armaturen sind zu dämmen.

Az.:  4 K 9 5 / 2 3

- Die Flachdachterrasse ist noch nicht zur Nutzung fertig gestellt.
- Es liegen zwischenzeitlich sichtbare Schäden an den wetterseitigen Fassadenflächen vor. Hier haben sich Risse mit sichtbarer Struktur des Mauerwerks gebildet, tlw. liegt eine starke Veralgung der Putzflächen vor.
- Das Eingangstürelement weist Farbveränderungen auf.

Mängel an den sonst genannten Gebäuden/baul. Anlagen:

Garagengebäude:

Das Gebäude befindet sich in einem dem Alter u. der Nutzungsart entsprechenden Unterhaltungszustand.

Anmerkung:

Untersuchungen auf Pilzbefall, pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin, Furane u. w.) wurden nicht durchgeführt. Weiterhin wurden keine bautechnischen Prüfungen (z. B. Brandschutz, Statik, etc. ...) vorgenommen.

Wirtschaftliche Wertbeeinflussung:

(gemäß § 6 ImmoWertV)

Unterhaltungszustand:

nicht vorhanden

geringer Instandhaltungszustand vorhanden.

Anmerkung:

Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ansonsten wird ein pauschaler Abschlag als besonderer wertbeeinflussender Umstand in Abzug gebracht.

Energetische Eigenschaften:

überdurchschnittl. gut (baujahrgemäße Ausführung)

Barrierefreiheit:

Nicht barrierefrei, Zugang mit einer Stufe

Außenanlagen:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluß bis zum öffentl. Netz, Kanalanschluss; Zugangs-/Zufahrtsbereich mit Betonverbundpflaster, befestigte Flächen mit Betonverbundsteinen, einfache Rasenfläche, zwei Pflanztröge, Stützmauer mit L-Winkelstützen, Florsteine, Edelstahlgeländer mit Glassfüllungen

Terrasse(n)/Freisitz: Bodenbelag aus quadratischen Betonplatten
Einfriedung durch Mauer u. Zaun vorhanden.
Allgemein guter, jedoch vernachlässigter Zustand.

3.2 WEITERE GEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE

- Art der Gebäude:** Vorhandenes Nebengebäude:
- Garagegebäude:** Östlich des Wohngebäudes ist eine Garage mit dahinterliegendem, abgetrenntem Geräteraum angebaut. Der Boden ist gefliest, die Wände sind verputzt. Das flach geneigte Pultdach ist als Holzkonstruktion mit einer Bitumenabdichtung und Kies-schüttung ausgebildet. Rückwärtig ist eine Tür und ein Fenster zum Garten hin eingebaut.
- Das Garagentor ist als elektrisch betriebenes Sektionaltor ausgebildet.
- Sonstige Gebäude/baul. Anlagen:** nicht vorhanden

3.3 FLÄCHEN- UND MASSENANGABEN

Die Berechnung der Nutz-/Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die aufgeführten Daten sind von mir mit dem für den Wertermittlungszweck ausreichenden Genauigkeit ermittelt.

- Verwendete Unterlagen:** Vorhandene Baupläne, eigene Feststellungen
- Berechnung der Bruttorauminhalte:** Die Rauminhalte werden auf Grundlage der Unterlagen ermittelt:

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Höhe ¹⁾ /Faktor (m)	Rauminhalt (m ³)
Einfamilienhaus				
Grundbau/Bodenplatte	10,74*11,99 + 2,625*6,175	144,98	0,20	29,00
Erdgeschoss	10,74*11,99 + 2,625*6,175	144,98	2,95	427,69
Obergeschoss	10,74*11,99 + 2,625*6,175	144,98	1 * 2,95	427,69
Kniestock	6,175*10,74	66,32	2,25	149,22
Pultdach	6,175*10,74	66,32	2,35/2	77,93
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:	(gerundet auf volle 10 m ³)		rd.	1.110 m³

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Höhe/Faktor (m)	Rauminhalt (m ³)
Garagegebäude				
Grundbau/Bodenplatte	4,185*11,49 + 0,24*2,50	48,69	0,12	5,84
Erdgeschoss	4,185*11,49 + 0,24*2,50	48,69	2,55	124,16
Pultdach	4,185*11,49 + 0,24*2,50	48,69	0,40/2	9,74
Bruttorauminhalt (BRI) gesamt:	(gerundet auf volle 5 m ³)	150,00	rd.	140 m³

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

Az.:  4 K 9 5 / 2 3

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

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m ²)
Einfamilienhaus				
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	10,74*11,99 + 2,625*6,175	144,98	1	144,98
Obergeschoss	10,74*11,99 + 2,625*6,175	144,98	1	144,98
Dachgeschoss	6,175*10,74	66,32	1	66,32
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt: (gerundet auf volle 1 m ²)			rd.	356 m²

Bauteile DIN 277/1987	Maße lt. Plan, tlw. geschätzt (m)	Grundfläche (m ²)	Anzahl Geschosse	Geschossfläche (m ²)
Garagegebäude				
Kellergeschoss	nicht vorhanden			
Erdgeschoss	4,185*11,49 + 0,24*2,50	48,69	1	48,69
Pultdach	4,185*11,49 + 0,24*2,50 <i>ohne sep. BGF-Ansatz</i>	48,69		
Bruttogrundfläche (BGF) gesamt:			rd.	49 m²

Bruttorauminhalt (BRI):	Einfamilienhaus:	ca. 1.110 m ³
	Garagegebäude:	ca. 140 m ³
Bebaute Fläche (BF):	Einfamilienhaus:	ca. 145 m ²
	Garagegebäude:	ca. 49 m ²
Bruttogrundfläche (BGF):	Einfamilienhaus:	ca. 356 m ²
	Garagegebäude:	ca. 49 m ²

Wohn- u. Nutzflächen:

Einfamilienhaus	Fläche lt. Plan, tlw. geschätzt	Grundfläche	Faktor	Einzelfläche
Erd-, Ober- u. Dachgeschoss: mit 6 Zimmer, Küche, 3 Bäder u. Flachdachterrasse		(m ²)		(m ²)
Wohnzimmer	5,575*6,45 + 0,24*4,70	37,09	0,97	35,98
Esszimmer	4,815*5,575	26,84	0,97	26,03
Küche	3,635*3,825	13,90	0,97	13,48
Duschbad/WC	2,075*3,20	6,64	0,97	6,44
Diele / WF	2,01*3,94 + 1,635*5,875 + 2,075*2,26 + 1,575*2,51	26,17	0,97	25,38
HWR	3,575*2,825	10,10	0,97/2	4,90
<i>Obergeschoss</i>				
Eltern & Ankl.	5,575*5,825 - 1,75*1,75/2 - 0,50*1,75 + 2,825*4,20	41,93	0,97	40,67
Kind	5,575*3,95 + 1,00*1,51	23,53	0,97	22,82
Kind	4,385*3,95	17,32	0,97	16,80
Bad	4,20*5,575	23,42	0,97	22,72
Flur	2,30*2,51 - 0,50*0,50/2 + 1,51*3,385 + 0,60*1,635 + 1,635*1,635/2	13,08	0,97	12,69
<i>Dachgeschoss</i>				
Hobbyraum	6,265*5,575	34,93	0,97	33,88
Bad	1,885*2,95	5,56	0,97	5,39
Flur	1,76*3,635	6,40	0,97	6,21
Flachdachter.	berücksichtigt mit 20 m ² (nicht fertig gestellt)	20,00	1/2	10,00
Terrasse	berücksichtigt mit 20 m ²	20,00	1/4	5,00
Wohnfläche¹⁾ gesamt:		(gerundet auf volle m ²)	rd.	288,00

Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt ca. 288 m²

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

Berechnung der baulichen Nutzung, wertrelevante GFZ (WGFZ): ¹⁾

Bebautes Grundstück	Bebaute Fläche		nutzbare Geschossfläche	Voll-geschosse	Geschossfläche
	(m ²)		(m ²)		(m ²)
Einfamilienhaus	145			2	290
wertrelevantes Dachgeschoss			66		66
Garagengebäude	49			1	49
Flächen insgesamt:	194				405

Grundflächenzahl: *Verhältniszahl von bebauter Fläche zur Grundstücksfläche*

$$\text{GRZ} = 194 \text{ m}^2 / 5.908 \text{ m}^2 = \mathbf{0,03}$$

$$\text{GRZ} = 194 \text{ m}^2 / 523 \text{ m}^2 = \mathbf{0,37}$$

Geschossflächenzahl: *Verhältniszahl von der Geschossfläche zur Grundstücksfläche*

$$\text{GFZ} = 405 \text{ m}^2 / 5.908 \text{ m}^2 = \mathbf{0,07}$$

$$\text{GFZ} = 405 \text{ m}^2 / 523 \text{ m}^2 = \mathbf{0,77}$$

3.4 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaute Grundstück in Kaiserslautern, Stadtteil Innenstadt Nord / Kaiserberg. Bei der Bauausführung handelt es sich um einen Massivbau.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem guten, einem hohen Ausstattungsstandard entsprechenden Zustand. Es sind keine wesentl. Investitionen zu tätigen.

Das Wohngebäude ist z. Z. leerstehend. (s. ggf. sep. Aufstellung für das Gericht)

Es ist nur eine wirtschaftlich abgeschlossene Einheit vorhanden.

Der bauliche Zustand ist als gut, tlw. nur ausreichend einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind als überdurchschnittl. gut (baujahrgemäße Ausführung) einzuordnen.

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

Es bestehen kleinere Baumängel/Bauschäden sowie ein geringer Unterhaltungsstau.

Wirtschaftliche Wertminderung(en) sind vorhandene nicht vorhanden.

Zustand der Außenanlage: Allgemein guter, jedoch vernachlässigter Zustand.

¹⁾ Das Maß baulichen Nutzung erfolgt nur grob überschlägig zur Überprüfung der Ausnutzung. Die Werte können daher mit den nach § 18-21a BauNVO errechneten Werten abweichen.

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

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

WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

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

4.1 VERFAHRENSWAHL MIT BEGRÜNDUNG

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil derartige Objekte üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 - 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen (Betriebs)–Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt.

Zusätzlich wird eine Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 - 34 ImmoWertV) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (Beurteilung des marktüblich u. tatsächlichen erzielbaren Ertrags) herangezogen.

Der Ertragswert ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. §§ 24 - 26 & §§ 40 - 45 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV).

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffenden besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen.

Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),

- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie,
- grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

4.2 BODENWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

4.2.1 BODENRICHTWERT

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

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

Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des

Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024:	370 €/m ²	
Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert:	Zone: 914	
Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet:	B / WA	baureifes Land / allg. Wohnbaufläche
Maß der Nutzung:	II	Anzahl der Vollgeschosse
Richtwertgröße des Grundstücks:	--	Größe / Erschließungstiefe
Geschossfläche des Grundstücks:	0,8	GFZ = Geschossflächenzahl
Bauweise:	o	o=offene / g=geschlossene Bauweise
Erschließungsabgabenrechtlicher Zustand:	frei	
Besonderheiten:	keine	

4.2.2 BODENWERT

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Das Grundstück ist bezüglich der konjunkturellen Entwicklung u. Grundstücksgröße vom Richtwertgrundstück verschieden.

Es wird daher eine Anpassung an den Bodenrichtwert als notwendig erachtet.

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

Bodenrichtwert		370,- €/m ²	
• Zeitanpassung, konjunktureller Zu-/Abschlag	(rd. 0%)	0,- €/m ²	
• Lage am Grünstreifen	(rd. 5%)	+ 19,- €/m ²	
objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert		= rd. 389,- €/m²	

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

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

Flurstück-Nr.	Größe Flurstück	Bodenwert	Wert gesamtes Flurstück	Anteil	Bodenwert
Flurst.-Nr. 2740/20	523 m ² x	389,- €/m ² =	203.447,- €		rd. 203.400,- €
Anteil an 2873/1 als Ausgleichsfläche	5.385 m ² x	10,- €/m ² =	53.850,- €	113 / 5.385	rd. 1.130,- €
<i>insgesamt:</i>			<i>(gerundet auf volle Tausend)</i>		rd. 205.000,- €

Die Bodenwertermittlung ergab einen

Bodenwert des Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag von *rd.* 205.000,- €

4.3 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

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

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

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

BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

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

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

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

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

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

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

ROHERTRAG

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

BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben. Diese sind pro Quadratmeter Wohnfläche, pauschaliert oder prozentual vom Rohertag ausgewiesen.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

RESTNUTZUNGSDAUER EINFAMILIENHAUS

zum Bewertungsstichtag:	23.02.2024
tatsächliches Baujahr:	um 2011 (lt. Baugenehmigung)
Gesamtnutzungsdauer von	80 Jahre
rechnerisches, tatsächliches Alter:	rd. 13 Jahr(e)
rechnerische, übliche Restnutzdauer:	rd. 67 Jahr(e)

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 67 Jahre

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung sowie des Erhaltungszustandes u. nach Beseitigung vorhandener Baumängel u. Schäden auf 67 Jahre geschätzt.

Es wurden keine Unterhaltungen durchführt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Einfamilienhaus (u. fiktives Baujahr):

Das (gemäß Baugenehmigung) ca. 2011 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 0 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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

Ausgehend von 0 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "nicht modernisiert" zuzuordnen.

4.3.1 WERTERMITTLUNG

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

Gebäude: Einfamilienhaus & Garagengebäude	Mieteinheit	Wohn- bzw. Nutzflächen (m ²)	marktübliche (Netto-Kalt-)Miete		
			(€/m ²)	monatl. (€)	jährlich (€)
Erd-, Ober- u. Dachgeschoss	mit 6 Zimmer, Küche, 3 Bäder u. Flachdachterrasse	ca. 288	10,00	2.880,00	34.560,00
Sonstige Flächen: Garage(n)/Stellplätze:	nicht vorhanden Garage u. Stellplatz	p a u s c h a l		90,00	1.080,00

marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete (insgesamt) 35.640,00 €

Bewirtschaftungskosten	gem. ImmoWertV	Einfamilienhaus	Garagengebäude	Einzelkosten
• Verwaltungskosten:	1 Whg. x 357 €	357,00 €	45,00 €	rd. 402,00 €
• Instandhaltungskosten:	14,00 €/m ²	4.032,00 €	103,00 €	rd. 4.135,00 €
• Mietausfallwagnis, insg.: 2%			Rohrertrag,	rd. 712,80 €

entspricht rd. **14,7 %** der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete ¹⁾, – **5.249,80 €**
 mindestens jedoch 18 %, rd. 6.415,20 €, somit zusätzl. Berücksichtigung von + **1.165,40 €**

jährlicher Reinertrag = 29.224,80 €

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche **2,50 %** von **205.000,- €** (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert) – **5.125,00 €**

Ertrag der baulichen Anlagen = 24.099,80 €

Barwertfaktor (gem. Anlage zur ImmoWertV):
 bei p = **2,50 %** objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz
 und n = **67** Jahren Restnutzungsdauer * **32,352**

Ertragswert der baulichen Anlagen = 779.676,73 €

Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung) + **205.000,00 €**

Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen 205.000,00 € = 984.676,73 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Baumängel /-schäden u. Fertigstellungsarbeiten (s. Sachwertermittlung) – **35.000,00 €**

Sonstige Besonderheiten: nicht vorhanden (s. ggf. Sachwertermittlung) – **€**

Ertragswert = 949.676,73 €

Die Ertragswertermittlung ergab einen Ertragswert des Grundstücks von rd. 950.000,- €

¹⁾ Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 25 % berücksichtigt.

4.3.2 DARSTELLUNG MEHRPERIODISCHER ERTRÄGE

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

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

Jahr / Zeitraum	Reinertrag	Diskontierungsfaktor	Barwerte der Reinerträge
1. Jahr	29.224,80 €	0,97560976	28.512,00 €
2. Jahr	29.224,80 €	0,95181440	27.816,59 €
3. Jahr	29.224,80 €	0,92859941	27.138,13 €
4. Jahr	29.224,80 €	0,90595064	26.476,23 €
5. Jahr	29.224,80 €	0,88385429	25.830,46 €
6. Jahr	29.224,80 €	0,86229687	25.200,45 €
7. Jahr	29.224,80 €	0,84126524	24.585,81 €
8. Jahr	29.224,80 €	0,82074657	23.986,15 €
9. Jahr	29.224,80 €	0,80072836	23.401,13 €
10. Jahr	29.224,80 €	0,78119840	22.830,37 €
Summe der Barwerte 1. - 10. Jahr			rd. 255.777,32 €

Restwertermittlung:

11. - 67. Jahr	29.224,80 €			
Barwertfaktor	x	30,210	[2,50%; 57 Jahre]	
	=	882.881,21 €	0,78119840	+ 689.705,39 €
Bodenwert	205.000,00 €	0,19120578	(diskont. über 67 Jahre)	+ 39.197,18 €
Baumängel /-schäden u. Fertigstellungsarbeiten				- 35.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: nicht vorhanden	0			- €
Ertragswert des Grundstücks				rd. 950.000,- €

Anmerkung:

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

4.4 SACHWERTERMITTLUNG

ALLGEMEINES

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

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

HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

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

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

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

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

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

ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

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

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

GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV

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

RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV

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

WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV

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

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

OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWERTV

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

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

ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

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

BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

BAUNE BENKOSTEN

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

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

RESTNUTZUNGS DAUER

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

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

GESAMTNUTZUNGS DAUER

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

ALTERSWERTMINDERUNG

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

WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

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

BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

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

SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

4.4.1 ERMITTLUNG DER HERSTELLUNGSKOSTEN

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

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienhaus Anteil vorne rd. 45%; Anteil rückwärtig rd. 55%

Nutzungsgruppe: 1-Familienhaus

Gebäudetyp: Typ 1.33 (Flachdach), freistehend, nicht unterkellert, 2 Vollgeschosse & 1.31 (Dach ausgebaut)

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

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1	
Dach	15,0 %				1	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1	
Innenwände und -türen	11,0 %				1	
Deckenkonstruk. u. Treppen	11,0 %				1	
Fußböden	5,0 %				1	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				0,3	0,7
Heizung	9,0 %				0,7	0,3
Sonstige techn. Ausstattung	6,0 %				1	
insgesamt	100,0 %	– %	– %	– %	91,0 %	9,0 %

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäude standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	$785 * 0,45 + 720 * 0,55$	–	–
2	$870 * 0,45 + 800 * 0,55$	–	–
3	$1.000 * 0,45 + 920 * 0,55$	–	–
4	$1.205 * 0,45 + 1.105 * 0,55$	91,0	1.046,50
5	$1.510 * 0,45 + 1.385 * 0,55$	9,0	129,71
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 4,1			<u>1.176,21</u>

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.176,21 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

- Ø Wohnungsgröße $\times 0,86$

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

- Zuschlag für 3. Bad u. Grundriss $\times 1,05$

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.062,12 €/m² **rd. 1.062 €/m² BGF**

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

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion u. Treppen	
Standardstufe 4	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppeanlage in besserer Art und Ausführung
Fußböden	
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4 & 5	1-2 Bäder mit tw. zwei Waschbecken, tw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität; mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
Heizung	
Standardstufe 4 & 5	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss; Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garagengebäude

Nutzungsgruppe: Einzel-/Mehrfachgaragen

Gebäudetyp: Typ 14.1, nicht unterkellert, 1 Vollgeschoss (*Massivbau = Standardstufe 4*)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände, Konstruktion	60,0 %				1	
Dach	15,0 %				1	
Innenwände und Türen	10,0 %				1	
Fußböden	10,0 %				0,7	0,3
Sonstige, techn. Ausstattung	5 %				0,7	0,3
insgesamt Ø 4,0	100,0 %	– %	– %	– %	95,5 %	4,5 %

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010 -Anteil [€/m ² BGF]
1		–	–
2		–	–
3	245	–	–
4	485	95,5	463,18
5	780	4,5	35,10
gewogener Standard = 4,0	standardbezogene NHK 2010	=	498,28

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 498,28 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010

• nicht vorhanden × 1,00

Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige

• nicht vorhanden × 1,00

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 498,28 €/m² rd. 498 €/m² BGF

4.4.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

Gebäude:		Garagengebäude Typ: 14.1 Einzel-/Mehrfachgaragen 1 Vollgeschoss	Einfamilienhaus Typ: 1.33 (Flachdach) 1.31 (Dach ausgebaut) 1-Familienhaus 2 Vollgeschosse
Berechnungsbasis (Grunddaten) ¹⁾		nicht unterkellert	freistehend, nicht unterkellert
• Brutto-Rauminhalt (BRI)		140 m ³	1.110 m ³
• Brutto-Grundfläche (BGF)		49 m ²	356 m ²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)			288 m ²

Anmerkung Berechnungsbasis:

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

Normalherstellungskosten (2010)		498 €/m ²	1.062 €/m ²
Baupreisindex zum Stichtag 23.02.2024 (BPI 2015=100) 90,1 (2010) 161,3 (Stichtag)		179,0	179,0
• NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100]		891,42 €/m ²	1.900,98 €/m ²

Anmerkung Baupreisindex:

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

Herstellungswert (mit BNK) [NHK x BGF]		43.679,58 €	676.748,88 €
--	--	-------------	--------------

Anmerkung Herstellungswert:

Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.

Alterswertminderung		linear	linear
• Gesamt-(GND)/Restnutzungsdauer (RND)		80 J./ 69 J.	80 J./ 67 J.
• Alterswertminderungsfaktor		* 0,863	* 0,838
• entspricht einem Abzug von		- 5.984,10 €	- 109.633,32 €

Anmerkung Alterswertminderung:

Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzungsdauer der Gebäude.

Zeitwert (incl. BNK)		37.695,48 €	567.115,56 €
• besondere Bauteile: (als Zuschlag) Flachdachterrasse (nicht fertig gestellt)			7.000,00 €
• besondere Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden			
• sonstige pausch. Gebäudewerte: nicht vorhanden			
Gebäudezeitwert (incl. BNK)		37.695,48 €	574.115,56 €

Sachwert der baulichen Anlagen	=	611.811,04 €
Wert der Außenanlagen pauschal (ca. 3,3% des Gebäudezeitwertes)	+	20.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen	=	631.811,04 €
Bodenwert des Grundstücks (s. Bodenwertermittlung)	+	205.000,00 €
vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	836.811,04 €

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

4.4.3 ANPASSUNG AN DEN GRUNDSTÜCKSMARKT

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

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

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

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

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Sachwert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungstichtag über dem ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage u. der Art des Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird ein Zuschlag in Höhe von rd. 15 % bis 20 % des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

Vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	836.811,04 €
objektspezifischer Sachwertfaktor		* 1,15
marktangepasster vorläufiger Sachwert des Grundstücks	=	962.332,70 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (siehe wertbeeinflussende Umstände)		
Baumängel /-schäden u. Fertigstellungsarbeiten (s. weitere Angaben)	-	35.000,00 €
Sonstige Besonderheiten: nicht vorhanden (s. ggf. weitere Angaben)		- €
Sachwert	=	927.332,70 €
Die Sachwertermittlung ergab einen Sachwert des Grundstücks von	rd.	927.000,- €

4.4.4 BERÜCKSICHTIGUNG BESONDERER OBJEKTSPEZIFISCHER GRUNDSTÜCKSMERKMALE

Die vorhandenen Baumängel /-schäden u. Fertigstellungsarbeiten werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 35.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 5% des Herstellungswertes bzw. rd. 120 €/m² Wohnfläche.

5. VERKEHRSWERT

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

Die ermittelten Werte betragen:

- Der Ertragswert rd. 950.000,- €
- Der Sachwert rd. 927.000,- €

Der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 67657 Kaiserslautern, Joseph-Neumayer-Str. 11

Gemarkung: Kaiserslautern
Flurstück-Nr.: 2740/20, Anteil an 2873/1
Grundbuch: Kaiserslautern, Blattnummer: 37731

wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.02.2024 mit

925.000,- €

in Worten: Neunhundertfünfundzwanzigtausend Euro ermittelt.

Die einzelnen Grundstückswerte werden wie folgt festgelegt:

Flurstück-Nr.: 2740/20 **923.870,- €** i. W. Neunhundertdreißigtausendachthundertsiebenzig Euro
113/5.385 Anteil an 2873/1 **1.130,- €** i. W. Eintausendeinhundertdreißig Euro
(entsprechend der anteiligen Verhältnisse der Bodenwerte u. Gebäudeteile)

Kaiserslautern, 12. März 2024

Immobilien Gutachter

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)
ö.b.u.v. Sachverständiger

**Sachverständigenbüro
Martin Schrick**

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)



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

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

ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

BauGB

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

ImmoWertV (2021)

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

ImmoWertA (2023)

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

BauNVO

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

BNatSchG

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

BBodSchG

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

BImSchG

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

ErbbauRG

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

PfandBG - Pfandbriefgesetz -

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

BelWertV - Beleihungswertermittlungsverordnung -

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

BGB

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

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

WEG - Wohnungseigentumsgesetz -

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

WoFlV

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

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

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

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

ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

KLEIBER - SIMON - WEYERS:

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

SPRENGNETTER:

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

GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:

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

KRÖLL, HAUSMANN:

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

GERARDY, MÖCKEL:

Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

KLEIBER:

WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV

Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

BKI KOSTENPLANUNG 2011:

Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner

BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011

BAUKOSTEN 2010/2011:

Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung; Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel

Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

MITTAG:

Ermittlung von zeitgemäßen Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung
Dezember 1996

REINHOLD:

Wertermittlungsrichtlinien 91/96;

Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

ROSS, BRACHMANN, HOLZER:

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

BERNHARD BISCHOFF:

Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.

Das ist neu bei der Immobilienbewertung: ImmoWertV 2021, mgo Fachverlage, Kulmbach, Juli 2021

Synopse Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

VOGELS:

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

POHNERT, EHRENBERG:

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

WOLFGANG CRIMMANN:

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

ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : ≈ 1.000
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67657 Kaiserslautern, Joseph-Neumayer-Str. 11



Auszug von Teillinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

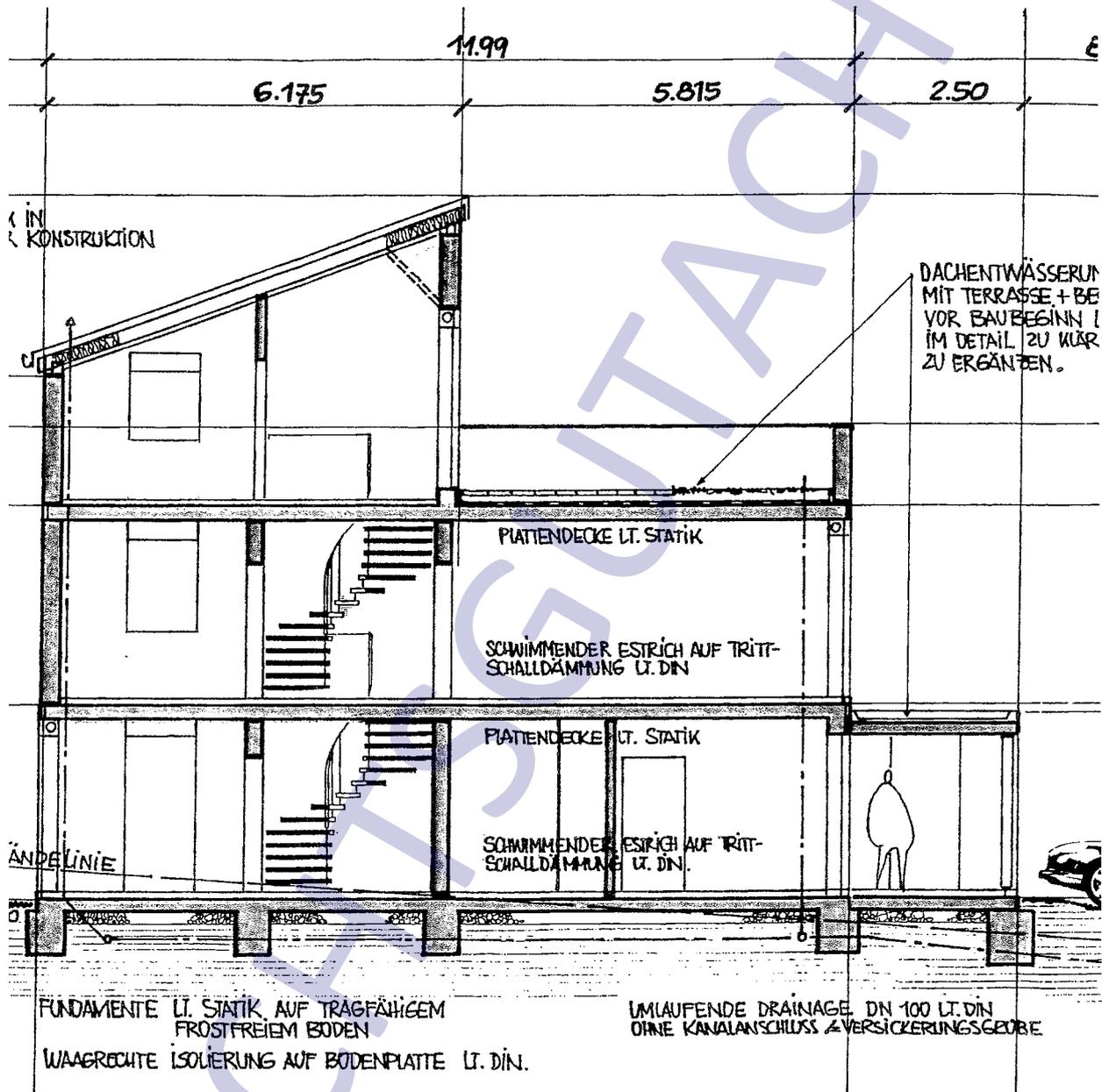
Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2022

QUELLE: LANDESAMT FÜR VERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION RHEINLAND-PFALZ

[HTTP://WWW.VERMKV.RLP.DE](http://www.vermkv.rlp.de)

ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN



IMAUERWERK UND STATIK. EINBAU VON DÄMMLATTEN (ODER ROLLEN) IN KEHLBALKENDECKE U. ZWISCHEN DEN SPARRN ALS VOLLDÄMMUNG 18-20 CM ST. LT. WÄRMESCHUTZBERECHNUNG.

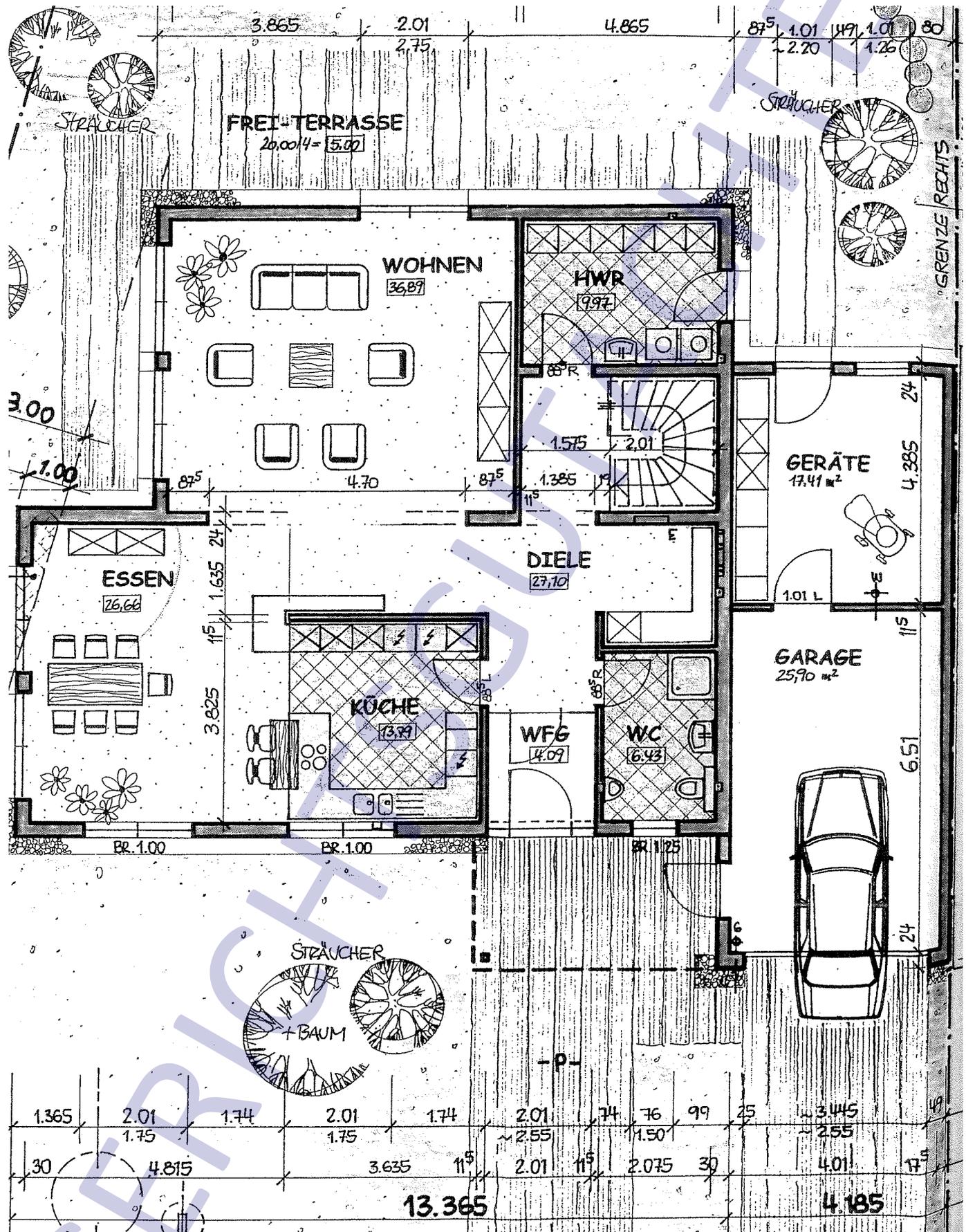
EPEN

5 CM

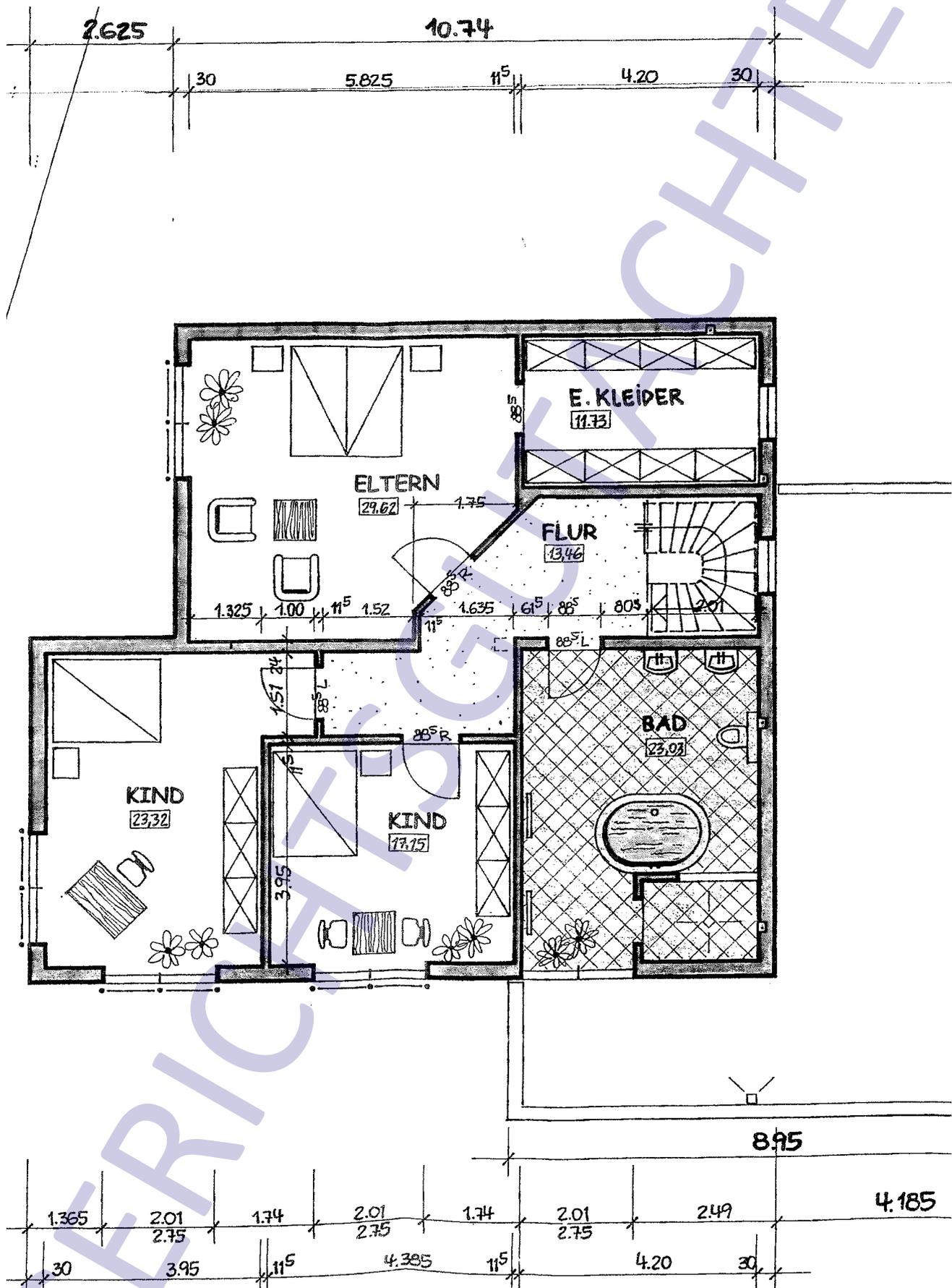
ROHRLÜFTUNGEN DER TOILETTEN IN Ø 100 ÜBER DACH. ALS KONDENSWASSERSCHUTZ IM DECKEN- UND DACHBEREICH MIT WÄRMEDÄMMUMMANTELUNG.

ABLUFTROHRE VON RAUMLÜFTUNGEN IN Ø 70 BIS Ø 100 LT. EINBAUVORSCHRIFTEN MIT SCHALL- UND WÄRMEDÄMMUNG BIS ZUM DACH, JEDOCH IN Ø 100 ÜBER DACH.

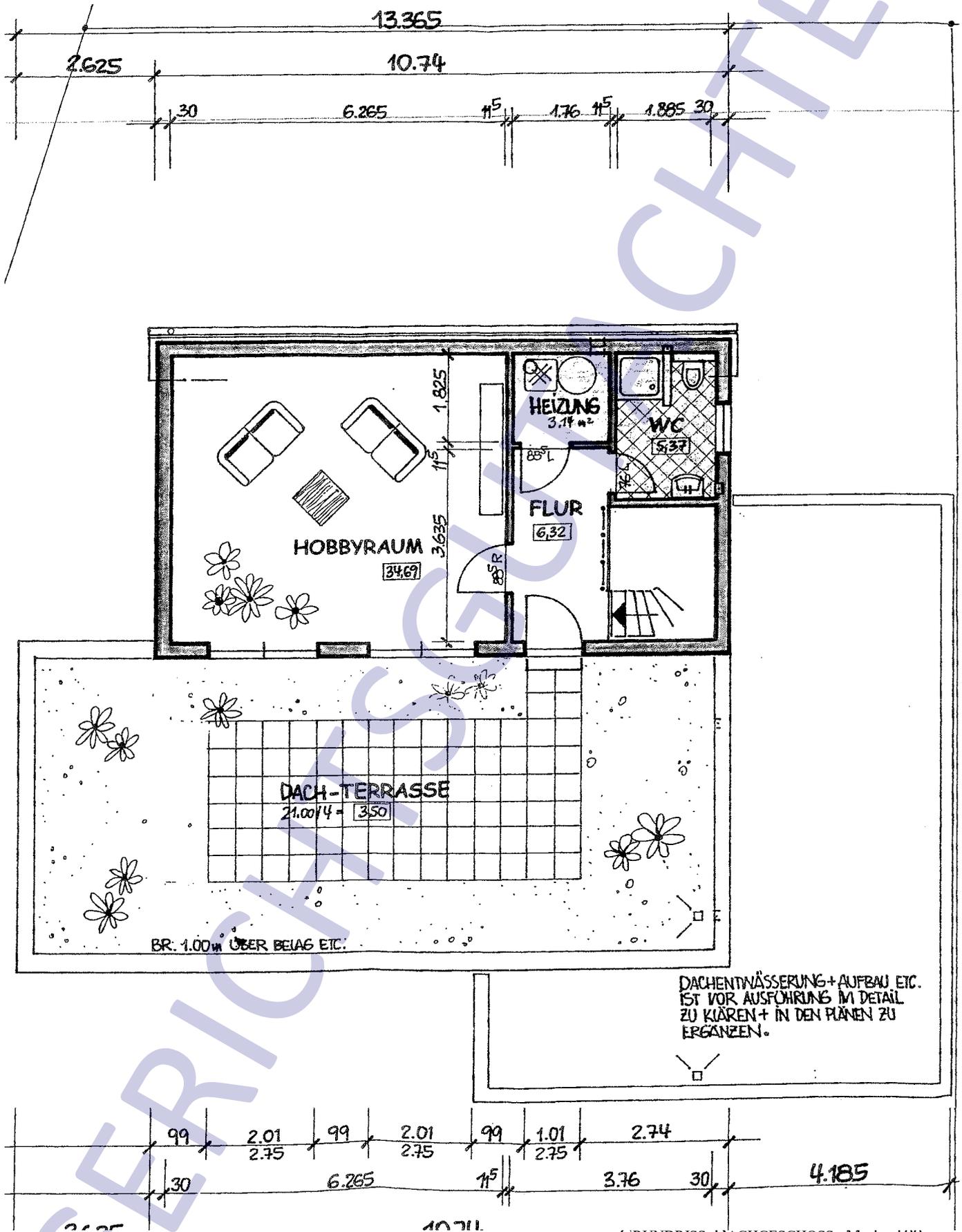
SCHNITT M 1 : 100



GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1 : 100



GRUNDRISS OBERGESCHOSS M 1 : 100



GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1 : 100

ANLAGE 8: FOTOS

BILD 01
ANSICHT SÜDOST
- STRABENANSICHT, HAUSEINGANG & ZUFAHRT -



BILD 02
ANSICHT OST
- STRABENANSICHT -



BILD 03

ANSICHT SÜDWEST

- ANSICHT VON DER ÖFFENTLICHEN GRÜN-/VERSICKERUNGSFLÄCHE -

Lz.:  4 K 9 5 / 2 3



BILD 04

ANSICHT WEST

- TERRASSENBEREICH U. VORGARTENBEREICH -



BILD 05

ANSICHT NORD

- RÜCKW. GARTENANSICHT, ANBAU GARAGE MIT GERÄTERAUM -

Z.:  4 K 9 5 / 2 3



BILD 06

INNENANSICHT DACHGESCHOSS

- HEIZUNG U. WARMWASSERBEREITUNG -



BILD 07
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- KÜCHE (INVENTAR NICHT BEWERTET) -



BILD 08
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- BAD -



BILD 09
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- ZUGANGSDIELE -



BILD 10
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- GARAGENANBAU -

BILD 11
INNENANSICHT ERDGESCHOSS
- TREPPE ZUM OBERGESCHOSS -



BILD 12
INNENANSICHT OBERGESCHOSS
- BAD -



BILD 13
INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- BAD -



BILD 14
ANSICHT DACHGESCHOSS
- FLACHDACHTERRASSE -



BILD 15
INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- BAD -



BILD 16
ANSICHT DACHGESCHOSS
- FLACHDACHTERRASSE -



BILD 17
INNENANSICHT DACHGESCHOSS
- BAD -



BILD 18
ANSICHT DACHGESCHOSS
- FLACHDACHTERRASSE -

