

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!**

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 24
67655 Kaiserslautern

Datum: 28.09.2024

Az.: 241415

Az: 5K 7/24

**STICHTAGSBEZOGENE AKTUALISIERUNG DES
GUTACHTENS**

vom 10.02.2022, Az.: 1K 52/21

für das mit einem **eingeschossigen Ladenlokal mit Lagerraum**
bebautem Grundstück, in **67657 Kaiserslautern, Sonnenberg 2a**

zum Wertermittlungsstichtag **05.06.2024**

für das mit einem **eingeschossigen Ladenlokal mit Lagerraum**
bebautem Grundstück, in **67657 Kaiserslautern, Sonnenberg 2a**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern / Kaiserslautern	31066	1	3610/77	651 m ²

Zusatz 2/zu1: Herrschvermerk: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an Kellerräumen) an dem Grundstück
Blatt 6516, BV Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2



Verkehrswert unbelastet:
nach nur möglicher Außenschätzung

143.000,- EURO

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Aufteilung des Verkehrswert unbelastet:

Lfd. Nr.1:

137.000,- EURO

in Worten: einhundertsechunddreißigtausend Euro

Lfd. Nr.2 zu 1:

6.000,- EURO

in Worten: sechstausend Euro

Wert der Eintragungen in Abt. II

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsbenutzungsrecht)

230,- €

(Anlage 6)

lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)

285,- €

(Anlage 7)

lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Balkonrecht)

ohne Werteeinfluss

(Anlage 8)

lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Wärmedämmungsrecht)

ohne Werteeinfluss

(Anlage 9)

lfd. Nr. 5: Rückauffassungsvormerkung- aufschiebend bedingt

ohne Werteeinfluss

(Anlage 10)

Architektin (FH) Anette Bügler
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Enkenbach, den 28.09.2024

INHALTVERZEICHNIS	SEITE
1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Übersicht objektbezogener Daten	3
1.3 Ortsbesichtigung	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt, Größe und Form	5
2.3 Erschließungszustand	5
2.4 Rechtliche Gegebenheiten	6
3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN	9
3.1 Ausführung und Ausstattung	9
3.1.1 Räume im Erdgeschoss	10
3.2 Nebengebäude	11
3.3 Außenanlagen	11
3.4 Zusammenfassende Beurteilung	12
3.5 Flächenangaben	13
3.6 Zubehör	13
4. ERMITTLUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES	14
4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahren	14
4.2 Bodenwert	15
4.2.1 Bodenwertermittlung	15
4.3 Ertragswert	17
4.3.1 Ertragswertermittlung	18
4.4 Sachwertwert	20
4.4.1 Sachwertermittlung	22
4.5 Aufteilung des Verkehrswertes unbelastet	24
4.6 Verkehrswert unbelastet	25
5. LITERATURVERZEICHNIS	26
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	27
2. Ausschnitt aus dem Ortsplan	28
3. Ausschnitt aus der Katasterkarte	29
4. Bauzeichnungen	30
5. Fotos	34
6. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 1 Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsbenutzungsrecht)	39
7. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 2 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)	41
8. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 3 Grunddienstbarkeit (Balkonrecht)	42
9. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 Grunddienstbarkeit (Wärmedämmungsrecht)	42
10. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 5 Rückauflassungsvormerkung- aufschiebend bedingt-	44

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber **Amtsgericht Kaiserslautern - Aktenzeichen: 5K 7/24**

Grund der Gutachtenerstellung **Zwangsversteigerung:
STICHTAGSBEZOGENE AKTUALISIERUNG des GUTACHTENS
vom 10.02.2022, Az.: 1K 52/21
zum 05.06.2024, Az.: 5K 7 /24**

Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
Eine Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Einwilligung gestattet.

1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten

Objekt	bebautes Grundstück 67657 Kaiserslautern, Sonnenberg 2a Grundbuch /Gemarkung Kaiserslautern Blatt 31066 lfd. Nr. 1: Flurstück / Größe 3610/77 / 651 m²
Zusatz 2/zu1:	Herschvermerk: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an Kellerräumen) An dem Grundstück Blatt 6516, BV Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2
Rechtliche Gegebenheiten	- Grundbucheintragen Abt. II (Pkt. 2.4) lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsbenutzungsrecht) lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Balkonrecht) lfd. Nr. 4: Grunddienstbarkeit (Wärmedämmungsrecht) lfd. Nr. 5: Rückauffassungsvormerkung- aufschiebend bedingt
	- Baulasteneintragen keine Eintragung (Pkt. 2.4)
Zubehör	- im Sinne des §§ 97 u. 98 BGB vorhanden (Pkt. 3.6) bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt
Weitere Besonderheiten	- <u>Alltastenverzeichnis keine Eintragung</u> (Pkt. 2.4) - <u>kein augenscheinlicher Verdacht auf Hausschwamm</u>
Zwangsverwaltung	- <u>keine angeordnet</u>

Gebäudeart

Ladenlokal mit Lagerraum, tlw. einseitig angebaut als eingeschossiger Flachdachanbau als Kopf Bau einer 4-geschossigen Wohnblockbebauung (Sonnenberg 2)
- eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach
EG: Lagerraum, Büro, WC-Anlagen (Damen und Herren) Abstellraum),
Hausanschlussraum, Küche, Ladenlokal
KG: 2 Kellerräume

Baujahr

ca. 1962 als Ladenlokal im Zusammenhang der Wohnblockbebauung
ca. 2001 Umnutzung als Vereinsheim

Nutzfläche

EG ca. 204 m²
KG ca. 39 m²
Anmerkung (Flächenberechnung nach vorliegenden Planunterlagen)

Tatsächliche Miete / Pacht

eigen genutzt; es werden keine Mieten erzielt.
Leerstand seit 10.02.2022 lt. Aussage des Schuldners

Energieausweis

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Das Fehlen eines Ausweises bleibt unberücksichtigt bei der Wertermittlung.

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung / Teilnehmer am Ortstermin	05.06.2024 - der Vorstand des Vereins trotz schriftlicher Benachrichtigung nicht anwesend - die Sachverständige
--	---

Anmerkung:

Das Bewertungsobjekt konnte zum 05.06.2024 nur von außen besichtigt werden. Ein Zugang zum Objekt war nicht möglich.

Weitere Termine für eine mögliche Innenbesichtigung konnten seitens des Schuldners nicht wahrgenommen werden.

Seitens des Schuldners liegt folgende mündliche Aussage über den Zustand des Bewertungsobjektes vor:

- Seit der Innenbesichtigung zum 10.02.2022 steht das Objekt leer. Der Zustand ist unverändert und der Frostschutz wurde eingehalten.

Anmerkung: Bezug nehmend auf die Erstbewertung wird die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes der Aktualisierung zum 05.06.2024 unterstellt.

Unterlagen	<u>Unterlagen für die Erstellung des Gutachtens zum Stichtag 10.02.2022:</u> - amtl. Lageplan vom Januar 2022 - Baugenehmigungsunterlagen, Plankopien seitens Stadtverwaltung - Bodenrichtwerte vom 01.01.2020 - Grundbuchauszug seitens des Gerichts - schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis - schriftliche Auskunft aus dem Altlastenverzeichnis - schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Ausbaubeiträge - schriftliche Auskunft über planungsrechtlichen Zustand - Verträge über Eintragungen in Abt. II (Kaufvertrag) <u>Unterlagen für die Aktualisierung des Gutachtens zum Stichtag 11.09.2024:</u> - Grundbuchauszug seitens des Gerichts vom 12.02.2024 - Bodenrichtwerte vom 01.01.2024
------------	---

Wertermittlungsgrundlagen	Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV Wertermittlungsrichtlinien - WertR Baugesetzbuch – BauGB
---------------------------	--

Definition des Verkehrswert
(Marktwert) in Anlehnung an
§194 BauGB und ImmoWertV

Der Verkehrswert 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

Anmerkung: Bezug nehmend auf die Erstbewertung wird die Grundstücksbeschreibung von Pkt. 2.1-2.4 zum Stichtag 10.02.2022 der Aktualisierung zum 05.06.2024 unterstellt und hier aufgeführt.

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Stadt Kaiserslautern, ca. 99.300 Einwohner
Verkehrslage, Entfernungen	<u>Im nördlichen Randbereich der Stadt gelegen</u> Zum Bus direkt Vorort zum Bahnhof ca. 4 Km entfernt Stadtmitte ca. 2,5 Km entfernt Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich ca. 2,5 m entfernt
Überörtliche Anbindung	zur A 6 ca. 5 Km bis (Anschlussstelle Kaiserslautern West) zur A 63 ca. 6 Km bis (Anschlussstelle Dreieck Kaiserslautern) zur L389 ca. 500 m (Otterbach) zur B270 ca. 6 Km (Lauterecken)
<u>Nächstgelegene größere Orte:</u>	<u>Nächstgelegene größere Orte</u> ca. 5 Km nach Otterbach ca. 14 Km nach Weilerbach ca. 16 Km nach Landstuhl ca. 80 Km nach Mainz Landeshauptstadt
Wohnlage Geschäftslage	mittlere Wohnlage als Geschäftslage bedingt geeignet
Art u. Maß der Bebauung u. Nutzung in der Umgebung	überwiegend viergeschossige Wohnhaus- Block- Riegelbebauung in offener Bauweise, südlich zweigeschossige Wohnhausbebauung gegenüberliegend Kindergarten und Bushaltestelle
Immissionen	gering durch nahe gelegene Autobahn, sonst keine wesentlich erkennbar
Weitere Belastungen	Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse und unbelastete Bauteile unterstellt. Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) bzw. Bauteiluntersuchungen nicht Bestandteil meines Auftrages.
Topographische Lage	Leicht ansteigend von der Straße her; bebauter Teil auf höherem Niveau als die Straße gelegen

2.2 Gestalt und Form

Straßenfront / mittlere Tiefe	ca. 55 m / ca. 15 m
Grundstücksgröße gesamt	651 m² / fast rechteckige Form, <u>Eckgrundstück</u>
Ausrichtung (Himmelsrichtung)	Straßenseite ca. Südost, hintere Grundstücksgrenze ca. Nord

2.3 Erschließungszustand

Straßenausbau	Wohnsammelstraße voll ausgebaut, Wendehammer vorhanden, Fahrbahn aus Bitumen Belag, Gehwege vorhanden; befestigt mit Betonplatten
---------------	---

Anschlüsse an Versorgungsleitungen / Abwasserbeseitigung	Anschlüsse an elektrischen Strom u. Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanal liegt in der Straße; Telefonanschluss vorhanden
Grenzverhältnisse, nachbarl. Gemeinsamkeiten	Tlw. einseitige Grenzbebauung; Einfriedung siehe Außenanlagen
Baugrund / Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten: (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Anmerkung: Bezug nehmend auf die Erstbewertung werden die rechtlichen Gegebenheiten zum Stichtag 10.02.2022 der Aktualisierung zum 05.06.2024 unterstellt und hier aufgeführt.

Grundbuchlich gesicherte Belastungen

Ein Grundbuchauszug seitens des Gerichts vom 12.02.2024 liegt vor. Hiernach bestehen im Grundbuch von **Kaiserslautern**, Blatt **31066**, folgende Eintragungen¹:

Im Bestandsverzeichnis Herrschvermerk:

lfd. Nr. 2 zu 1 Grunddienstbarkeit (**Nutzungsrecht an Kellerräumen**) an dem Grundstück Blatt 6516, BVNr. 2, dort eingetragen in Abt.II Nr. 2

Inhalt lt. Vertrag:

Der jeweilige Eigentümer des Grundstücks Fl.Nr. 3610/77 hat das dauernde, der Ausübung nach unentgeltliche Recht, die beiden Kellerräume im Grundstück Fl.Nr.3610/83 unter Ausschluss des Eigentümers zu nutzen, mit der Einschränkung, dass der Grundstückseigentümer diese Räume zum Ablesen seiner in diesen Räumen befindlichen Zählwerken und zu Maßnahmen an den darin befindlichen Leitungen jederzeit zu betreten darf oder durch Dritte betreten lassen darf.

Lfd. Nr.1 in Abt. II folgende Grunddienstbarkeiten:

Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsbenutzungsrecht) an Fl. St. 3610/77 für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl. St. 3610/83 Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4. Gemäß Bewilligung vom 11.12.2001 (Ur-Nr. 2051/2001), Notar xxx in Kaiserslautern), eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 19.02.2002 Ein dieser Urkunde beigefügter Lageplan liegt vor **(s. Anlage 6)**

Lfd. Nr.2 Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) an Fl. St. 3610/77 für die jeweiligen Eigentümer von Grundstückes Fl. St. 3610/83 Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,3,4. Gemäß Bewilligung vom 11.12.2001 (Ur-Nr. 2051/2001), Notar xxx in Kaiserslautern), eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 19.02.2002 **(s. Anlage 7)**
Ein dieser Urkunde beigefügter Lageplan liegt vor **(s. Anlage 6)**

Lfd. Nr.3 Grunddienstbarkeit (Balkonrecht) an Fl. St. 3610/77 für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl. St. 3610/83 Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2,4. Gemäß Bewilligung vom 11.12.2001 (Ur-Nr. 2051/2001), Notar xxx in Kaiserslautern), eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 19.02.2002 **(s. Anlage 8)**

¹ Nach Überprüfung liegt keine Veränderung gegenüber zum Stichtag der Erstbewertung vor.

Lfd. Nr.4 Grunddienstbarkeit (Wärmedämmungsrecht) an Fl. St. 3610/77 für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück Fl. St. 3610/83 Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1, 2,3. Gemäß Bewilligung vom 11.12.2001 (Ur-Nr. 2051/2001), Notar xxx in Kaiserslautern), eingetragen und nach § 9 GBO vermerkt am 19.02.2002 **(s. Anlage 9)**

Lfd. Nr.5 Rückauflassungsvormerkung- aufschiebend bedingt- für gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Sitz in Kaiserslautern Gemäß Bewilligung vom 11.12.2001 (Ur-Nr. 2051/2001), Notar xxx in Kaiserslautern), eingetragen am 03.04.2002 **(s. Anlage 10)**

Nicht eingetragene Rechte
/Belastungen

It. Kaufvertrag (Inhalt gekürzt) weitere Vereinbarungen:

In dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 3610/83, Sonnenberg 2, aufstehenden Gebäude befinden sich zwei Kellerräume, die nur über das Grundstück Fl. Nr. 3610/77 zu erreichen sind und künftig nur vom Eigentümer Fl. Nr. 3610/77 genutzt werden, wobei in den Räumen Leitungen und Zählerwerke der Wasser- und Abwasserversorgung der Häuser Sonnenberg 2 und Sonnenberg 2a befinden.

Anbindung der Hauptleitung der Abwasserversorgung an öffentliche System verläuft durch Fl. Nr. 3610/77 in Fl. Nr. 3610/83. Hier verlaufen sodann Nebenleitungen in die Häuser Sonnenberg 2, 4, 6 und 8. Die Nebenleitung Sonnenberg 2 befinden sich u.a. in den beiden erwähnten Kellerräumen.

Fl. Nr. 3610/77 wurde mit einem Balkon des Haus Sonnenberg 2, welches sich auf Fl. Nr. 3610/83 befindet, überbaut.

Desweiterm beabsichtigt die Verkäuferin Haus Sonnenberg 2 eine Wärmedämmung nebst Außenputz anzubringen.

Baulastenverzeichnis¹ Es liegt keine Eintragung vor.

Bebauungsplan¹ Für den Bereich des Bewertungsobjektes liegt **kein** rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die bauliche Nutzung und Ausnutzung ist nach § 34 BauGB zu beurteilen

Flächennutzungsplan¹ **W** (Wohnbaufläche)
Das Objekt liegt innerhalb einer gekennzeichneten Fläche, welche als **Zentraler Versorgungsbereich (aus: Einzelhandelskonzeption 2009)** ausgewiesen ist.

Anmerkung ein zentraler Versorgungsbereich ist ein "räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde /Quartiers, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine bestimmte Versorgungsfunktion für das Quartier zukommt"

Altlasten² es befinden sich keine Aufführungen im Altlastenkataster⁴

¹ Lt. schriftlicher Aussage der Stadtverwaltung Kaiserslautern

² Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

⁴ Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung

Beitrags- und Abgabesituation ¹

Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB einschließlich Abgaben nach § 134 a - c BauGB fallen keine mehr an.
Entwässerungsbeiträge (Kanalisation) gem. KAG Rheinland- Pfalz fallen keine mehr an.
Einmalige Ausbaubeiträge gem. KAG Rheinland-Pfalz fallen in absehbarer Zeit nicht an.

Entwicklungsstufe (Grundstücksqualität)

erschließungsbeitragsfreies baureifes Land

Baurecht

Seitens der Stadtverwaltung liegen Planunterlagen vor. Hierauf befinden sich Genehmigungsstempel. Ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages.
Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

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

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

Anmerkung: Bezug nehmend auf die Erstbewertung wird die Ausführung und Ausstattung des Gebäudes und der Außenanlagen unterstellt und hier aufgeführt. **Abweichungen** sind unter **3.4 Zusammenfassende Beurteilungen** gegeben.

Art des Gebäudes	Ladenlokal mit Lagerraum - eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach
Baujahr	ca. 1962 als Ladenlokal im Zusammenhang der Wohnblockbebauung ca. 2001 Umnutzung als Vereinsheim
Modernisierung (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	ca. 2019: Flachdachsanieierung einschließlich Dachentwässerung ca. 2012: Eingangstüranlage, Deckenverkleidung Ladenlokal ca. 2010: Gastherme ca. 2000: Innentüren,(außer WC und Abstellr.) Fenster straßenseitig einschließlich Rollläden

3.1 Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart	Massivbauweise / Schottenbauweise im Bereich Ladenraum, freitragende Decke mit 3 Stützen
Umfassungs-/ Innenwände	massiv / überwiegend massiv
Geschossdecke	Massiv- Kaiserdecke
Dachform /Dacheindeckung	Flachdach / neuere Bitumeneindeckung mit Dämmung (2019)
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre aus Zinkblech (2019)
Außenansicht	Älterer Rauputz, straßenseitig Sockelklinker
Ladeneingangstür straßenseitig	Leichtmetalltüranlage zweiflügelig mit Lichtausschnitt, feststehende Seitenteile mit Lichtausschnitt (2012)
Nebeneingang straßenseitig	Kunststofftür, Isolierverglasung, Oberlicht, Baujahr 2000, vorgesetzter Rollladenkasten, Kunststoffrollladen, elektrisch bedienbar
Nebeneingang seitlich	Überalterte Stahltür, Oberlicht überaltert, Einfachverglasung
Nebeneingang rückwärtig	ältere Stahltür (Bereich Küche)
Fenster	straßenseitig Kunststofffenster, Isolierverglasung, Baujahr 2000, vorgesetzte Rollladenkästen, Kunststoffrollläden
	Seitlich / rückwärtig Überalterte Holzfenster, Einfachverglasung, soweit ersichtlich noch ursprünglich aus der Bauzeit, überalterte Holzrollläden, überwiegend vorgesetzte Metallgitter
	Kellerzugang Glasbausteine
Fensterbänke	innen Marmor
	außen Terrazzo
Innentüren	Neuere Holz Furniertüren einfache Beschläge (außer WC und Abstellr.) Ältere Stahltür zum Abstellraum Ältere einfache Holztür lackiert zu den Kellerräumen
Kellertreppe	Halbgeschossmassivtreppe ohne Belag
Heizung / Warmwasser	Zentral über Gastherme, Baujahr ca. 2012, Kompaktheizkörper/ dezentral über Boiler
Elektroinstallation	Baujahrs typische Installation, soweit ersichtlich, tlw. aufgerüstet, Verteilerkasten nicht einsehbar

<u>Dachraum</u>	Flachdach gedämmt lt. Aussage Eigentümer
Besondere Bauteile	<ul style="list-style-type: none"> - Eingangsüberdachung: im Zusammenhang mit Eingangstüranlage unterseitig mit Leichtmetallplatten verkleidet - Eingangspodest massiv (Terrazzo) - Rampe, massiv, seitlich gelegen - Kelleraußentreppe mit Stützmauer, massiv mit Podest - Scherengittertor im Eingangsbereich
Besondere Einrichtungen	Kücheneinrichtung nicht in der Wertermittlung enthalten

3.1.1 Beschreibungseinheit: Räume Erdgeschoss

Sitzungsraum, Büro

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Raufaser mit Anstrich, abgenutzt
Deckenbekleidung:	Verputz mit Anstrich

Hausanschluss- Heizungsraum

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Verputz mit Anstrich

Flur

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Verputz mit Anstrich

Damen- WC

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	ca. 2m hoch gefliest, darüber Verputz
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich
Sanitäre Installationen	Vorraum: 1 Hand Waschbecken, 2 Stand WC mit wandhängendem Spülkasten, WC Trennwand massiv, ältere Sanitäröbekte, Lüftung über Fenster

Abstellraum

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Verputz mit Anstrich

Herrn- WC

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	ca. 2m hoch gefliest, darüber Rauputz
Deckenbekleidungen:	Verputz mit Anstrich
Sanitäre Installationen	Vorraum: 1 Hand Waschbecken, 2 Urinal, WC: 1Stand WC mit wandhängendem Spülkasten, WC Trennwand massiv ältere Sanitäröbekte, Lüftung über Fenster

Ladenlokal

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Rauputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Holzpaneel Verkleidung mit Einbauleuchten

Küche

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	raumhoch gefliest
Deckenbekleidung:	Verputz mit Anstrich

3.2 Nebengebäude

Hierbei handelt es sich um 2 Kellerräume, die sich im angrenzenden Wohnblockgebäude befinden und nur über das Bewertungsobjekt erschlossen sind und zwar über eine innen liegende Kellertreppe über das EG und zusätzlich über eine Kelleraußentreppe hofseitig.

Die Nutzung ist dinglich durch Eintragung eines Herrschervermerk im Bestandsverzeichnis gesichert.

Lt. Vertrag:

(s Pkt. 2.4)

In dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 3610/83, Sonnenberg 2, aufstehenden Gebäude befinden sich zwei Kellerräume, die nur über das Grundstück Fl. Nr. 3610/77 zu erreichen sind und künftig nur vom Eigentümer Fl. Nr. 3610/77 genutzt werden, wobei in den Räumen Leitungen und Zählerwerke der Wasser- und Abwasserversorgung der Häuser Sonnenberg 2 und Sonnenberg 2a befinden.

3.2.1 Beschreibungseinheit: Räume im Kellergeschoss

Kellerzugang

Bodenbelag:	Betonboden
Wandbekleidung:	Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Verputz mit Anstrich

Kellerraum

Bodenbelag:	Betonboden
Wandbekleidung:	Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	einfache Styroporplatten
Fenster	Metallkellerfenster, soweit ersichtlich ursprünglich aus der Bauzeit
Innentür	einfache alte Holztür mit Lichtausschnitt, Kopfstoßhöhe < 2 m

Kellerraum 2 mit Zugang zum Hof

Bodenbelag:	Betonboden
Wandbekleidung:	Verputz mit Anstrich
Deckenbekleidung:	einfache Styroporplatten
Fenster	keine vorhanden
Kelleraußentür	alte Stahltür

3.3 Außenanlagen

		Entwässerungs- u. Versorgungsanlagen
Hofbefestigung rückwärtig		Einfahrt straßenseitig: Ältere Betonplatten
Wege- und Platzbefestigung		Straßenseitig: Neues Betonpflaster
Einfriedung	rückwärtig	Hofseitig und seitlich der Einfahrt: Stützmauer massiv mit Metallzaun
	Platz: Stützmauer massiv mit Metallstabgitterzaun	
	straßenseitig	Stützmauer massiv mit Metallzaun außer im Bereich Einfahrt keine vorhanden
sonstige Anlagen		straßenseitig Stützmauer massiv mit Metallzaun, integriertes älteres zweiflügliges Metalltor im Bereich Einfahrt
	rückwärtig	Kelleraußentreppe massiv, ca. 4 Stufen und Podest, mit Stützmauer Hofüberdachung einfache Holzkonstruktion mit Stegfalzblecheindeckung, Zugang über Metallstabgitter raumhoch mit integrierter Tür
	seitlich	Rampe massiv ohne Belag mit provisorischer Stufe
	straßenseitig	Außentreppe zur höher gelegenen Freifläche straßenseitig: überalterte Massivstufen (ca. 5 Stufen) ohne Belag, einfacher Metallhandlauf

Außentreppe: überbreite (ca. 6m breite) Massivtreppe (ca. 5 Stufen) mit neuem Doppel T-Verbundpflaster Belag
 Vorplatz mit neuem Pflaster gestaltet im Randbereich Rasenfläche
 Einfache Pergola, Holzkonstruktion, Zeldach mit Bitumenschindeleindeckung

3.4 Zusammenfassende Beurteilungen

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Seitens des Schuldners liegt folgende mündliche Aussage über den Zustand des Bewertungsobjektes vor:

- Seit der Innenbesichtigung zum 10.02.2022 steht das Objekt leer. Der Zustand ist unverändert und der Frostschutz wurde eingehalten.

Anmerkung: Bezug nehmend auf die Erstbewertung wird der Zustand der Innenräume des Gebäudes der Aktualisierung zum 05.06.2024 unterstellt.

Außer im Bereich der Gebäudehülle und Außenanlagen: Hierbei besteht insgesamt in Teilbereichen¹ (Rampe, Außentreppen, Seiteneingang und Hoffläche) überdurchschnittlicher Instandhaltungstau und Renovierungsbedarf mit insgesamt im Außenbereich relativ ungepflegter Zustand mit wildwuchernder Grasnarbe

Ausstattungsstandard	überwiegend mittlerer Ausstattungsstandard (Standardstufe ca. 3,3 von 5)
Grundrissgestaltung Besonnung / Belichtung	Relativ zweckmäßig Überwiegend normal
wirtschaftli. Wertminderung (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	<u>Überalterung im Bereich:</u> Elektroinstallation soweit ersichtlich, Fenster rückwärtig einschl. Rollläden, Außentür Lagerraum und Küche, Damen-WC
Baumängel / Bauschäden: (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	<u>z. T. Anmerkung im Text</u> - Treppe seitlich und Rampe partiell schadhaft, tlw. erheblich - Dachüberstand partiell unterseitig mit Abplatzungen - Fassade partiell in kleinem Teilbereich Rissbildung, tlw. ausgebessert - Eingangspodest Haupteingang Teilbereich schadhaft
Unterhaltungstau (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	<u>alters- witterungs- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen in den Bereichen:</u> Einfriedung Metallzaun und Tor mit erheblicher Korrosion Lagerung von Gerümpel im Hofraum

¹ keine Gewähr auf Vollständigkeit

3.5 Flächenangaben

Die nachfolgende Nutzflächenermittlung erfolgt auf Basis von Angaben in den Planunterlagen.
Eine Überprüfung war seitens des Eigentümers nicht erwünscht.

NUTZFLÄCHE

ERDGESCHOSS		ca. 204 m ²
Hauptnutzfläche		
Ladenlokal	140,44 m ²	
Herren-WC (Kühlraum)	7,20 m ²	
Küche	9,60 m ²	
		157,24 m²
Nebennutzfläche		
Sitzungsraum (Lageraum)	25,89 m ²	
Büro	7,11 m ²	
Abstellraum	2,88 m ²	
		35,88 m²
Hausanschlussraum	1,44 m ²	
Flur	4,60 m ²	
Damen-WC	2,61 m ²	
Vorraum	2,04 m ²	
2 WC		
		10,69 m²
		203,81 m²
KELLERGESCHOSS		ca. 39 m ²
Kellerraum 1	22,48 m ²	
Kellerraum 2	16,05 m ²	
		38,53 m²

3.6 Zubehör

Auflistung des Zubehörs im Sinne der §§ 97 und 98 BGB

Anmerkung: Bezug nehmend auf die Erstbewertung wird die Auflistung des Zubehörs der Aktualisierung zum 05.06.2024 unterstellt.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Seitens des Schuldners liegt folgende mündliche Aussage über den Zustand des Bewertungsobjektes vor:

- Seit der Innenbesichtigung zum 10.02.2022 steht das Objekt leer. Der Zustand ist unverändert und der Frostschutz wurde eingehalten.

Ladenlokal

- Thekeneinrichtung
- Bestuhlung: 14 Holztische und 54 Stühle
insgesamt gebrauchter Zustand

Lageraum

- Bestuhlung: 4 Holztische und 14 Stühle und 1 Eckbank; 1 Stehtisch und 1 Barhocker
insgesamt gebrauchter Zustand

**Aufgrund § 65 ZVG wird o. a. Zubehör bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
Hierbei handelt es sich lediglich um eine Auflistung des vorhandenen Zubehörs.**

4. ERMITTLUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem **Ladenlokal** bebautem Grundstück, in **67657 Kaiserslautern, Sonnenberg 2a**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern / Kaiserslautern	31066	1	3610/77	651 m ²

Zusatz 2/zu1: Herrschvermerk: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an Kellerräumen) an dem Grundstück Blatt 6516, BV Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2

zum Wertermittlungsstichtag, den **05.06.2024**, ermittelt.

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

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. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

- Abweichungen vom normalen baulichen Zustand infolge unterlassener Instandhaltungsaufwendungen oder Baumängel und Bauschäden, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz eines reduzierten Ertrags oder durch eine gekürzte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind,
- wohnungs- und mietrechtliche Bindungen (z.B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwert

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Anmerkung: In Rücksprache mit dem Vermessungs- und Katasteramt liegen folgende Bodenrichtwertänderungen gegenüber dem Stichtag zum 01.01.2020 vor:

Der **Bodenrichtwert** beträgt **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024 in der Lage des Bewertungsobjekts**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert in Gegenüberstellung der Beschreibung Bewertungsgrundstücks:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	05.06.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	W (Wohnbaufläche)	G (gewerbliche Fläche) Umliegend: W (Wohnbaufläche)
beitrags- u. abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Anzahl der Vollgeschosse	4	1
Bauweise	offen	offen
Grundstücksfläche	Keine Angabe	651 m ²
WGFZ	1,5	0,4

It. Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bewertungsobjektes als **W** (Wohnbaufläche) dargestellt.

Zusätzlich liegt das Bewertungsobjekt innerhalb einer gekennzeichneten Fläche, welche als

Zentraler Versorgungsbereich (aus: Einzelhandelskonzeption 2009) ausgewiesen ist.

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein "räumlich abgrenzbarer Bereich einer Gemeinde /Quartiers, dem auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine bestimmte Versorgungsfunktion für das Quartier zukommt"

In Rücksprache mit der Bauverwaltung der Stadt Kaiserslautern bedeutet dies im Grunde genommen ,dass hier Einzelhandel zur täglichen Versorgung des Bereiches Sonnenberg/Kaiserberg vorhanden ist bzw. angesiedelt werden könnte.

Da es für diesen Bereich keinen Bebauungsplan gibt, gestaltet sich die bauliche Ausnutzung rein nach dem Bestand. Die Bebauung des Bewertungsobjektes stellt ja eine gewisse Sondersituation dar, eine Aufstockung bzw. weitere bauliche Verdichtung ist aus Sicht des Bauamtes der Stadt Kaiserslautern nicht möglich, könnte rechtssicher aber nur über eine Bauvoranfrage geklärt werden.

Aufgrund der Abweichung in der Art der Nutzung wird auf ein Bodenrichtwert in vergleichbarer Lage mit der Nutzung einer gewerblichen Fläche zugrunde gelegt.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **80,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024 in vergleichbarer Lage für das Bewertungsobjekts**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert in Gegenüberstellung der Beschreibung Bewertungsgrundstücks:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	05.06.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	G (gewerbliche Fläche) Umliegend: W (Wohnbaufläche)
beitrags- u. abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Anzahl der Vollgeschosse	Keine Angabe	1
Bauweise	Keine Angabe	offen
Grundstücksfläche	Keine Angabe	651 m ²
WGFZ	1,2	0,4

4.2.1 Bodenwertermittlung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 80,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	05.06.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	80,00 €/m ²	E1
GFZ	1,2	0,4	× 0,70	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	651	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	56,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	56,00 €/m²
Fläche		×	651 m ²
beitragsfreier Bodenwert		=	36.456,00 € rd. 36.500,00 €

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.06.2024 insgesamt **36.500,00 €**.

E1

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

E2

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der VW-RL, Anlage 1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.3 Ertragswert

Allgemeine Begriffserläuterungen

Das Ertragswertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 17-20 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Er setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Ertragswert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage des Ertrags der baulichen Anlagen (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Reinertragsanteils über die geschätzte Restnutzungsdauer) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem marktüblich erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

Rohertrag

Der Rohertrag (ortsüblich marktüblich erzielbare Miete) wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke bzw. für eine den Nutzungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstücks entsprechende übliche Nutzung

abgeleitet. Der zugrunde liegende Mietwert entspricht heute überwiegend der sog. Netto-Kalt-Miete, das ist der Mietwert ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Bewirtschaftungskosten

Zur Ermittlung des Reinertrags werden die im Rohertrag (i. d. R. der Netto-Kalt-Miete) noch enthaltenen, aber nicht zusätzlich auf den Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskostenanteile (namentlich Instandhaltungskosten, Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis) vom Rohertrag in Abzug gebracht. Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen der entsprechenden Bewirtschaftungskosten(anteile) vergleichbar (üblich) genutzter Grundstücke insgesamt i. d. R. als prozentualer Anteil am Rohertrag bestimmt.

Liegenschaftszinssatz

Der objektartenspezifische Liegenschaftszinssatz wird auf der Grundlage der für das Bewertungsgrundstück nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten und der Restnutzungsdauer der Gebäude auf der Basis **veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2023** bestimmt und angesetzt.

Hierbei liegt der Liegenschaftszinssatz für mit Verbrauchermärkte bebauten Grundstücke bei einem Bodenwertniveau von 80,- €/m² bei 4,90 % (+/- 0,32) ¹

Angepasster Liegenschaftszinssatz ca. 4,50 % unter Berücksichtigung u. a. der Restnutzungsdauer

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer entsprechend der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden. *Ansatz einer modifizierten Restnutzungsdauer siehe Erläuterungen des Sachwertes*

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

¹ Lt. *Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2023*

Für die Auswertung von rein gewerblich genutzten Objekten stehen nur sehr wenige Kauffälle zur Verfügung. Die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen war daher nur in Form von Mittelwertbildungen möglich. Die Ergebnisse sind insgesamt mit einer hohen Unsicherheit behaftet, werden aber aufgrund der geprüften Plausibilität trotzdem veröffentlicht

4.3.1 Ertragswertermittlung

tatsächliche Nettokaltmiete

0,00 €¹

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Supermarkt		Laden	157,00		8,50	1.334,50	16.014,00
		Nebenträume	47,00		4,50	211,50	2.538,00
		Keller ²	39,00		-	0,00	0,00
Summe			243,00	-		1.546,00	18.552,00

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich ab**.
Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt
(vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	18.552,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (21,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	— 3.895,92 €
jährlicher Reinertrag	= 14.656,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,50 % von 36.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	— 1.642,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 13.013,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 11 Jahren Restnutzungsdauer	× 8,529
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 110.992,82 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 36.500,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 147.492,82 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 147.492,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 4.000,00 €
Ertragswert	= 143.492,82 €
	rd. 143.000,00 €

¹ Eigen genutzt. Mieten werden keine erzielt.

² Die Nutzung ist dinglich durch Eintragung eines Herrschvermerk im Bestandsverzeichnis gesichert. (s. Pkt. 3.2)
Und findet Berücksichtigung unter den **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Mietansatz

Die marktüblich erzielbare Miete wird auf ca. 8,50 €/m² für eine ca. 157 m² große Ladenlokal Nutzfläche angesehen. Die eingeholte Mietauskunft (Mietspiegel IVD West und IS24 Mietpreise für Gewerbeimmobilien) bestätigt diesen Ansatz für die Lage des Objektes.

Restnutzungsdauer

Bei einem Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude bei einer Gesamtnutzungsdauer von 23 Jahren eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteeinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in Ansatz gebrachten Kosten betreffen nur solche Maßnahmen, die notwendig sind, um das Gebäude über eine Restnutzungsdauer von 11 Jahren auf gleichem Niveau zu halten

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
* Wirtschaftliche Wertminderung	-2.000,- €	-2.000,- €
* Bauschäden / Baumängel: pauschale Schätzung	-6.000,- €	-6.000,- €
* Unterhaltungsstau: pauschale Schätzung	-2.000,- €	-2.000,- €
* Weitere Besonderheiten		
Herrschvermerk: Nutzungsrecht an 2 Kellerräumen ¹	+ 6.000,- €	+6.000,- €
Summe		- 4.000,- €

¹ Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden nach einer nur möglichen Außenbesichtigung. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben

¹ Berücksichtigung des Nutzungsrechts an 2 Kellerräumen im angrenzenden Gebäude Sonnenberg 2 gelegen.
Über die Laufzeit kapitalisierte Miete: 39 m² x 1,50 €/m² x 12=702,00 €/Jahr x 8,529 = rd. 6.000,- €

4.4 Sachwert

Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) 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. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baupreisindex

Der Baupreisindex, d.h. die Preisentwicklung seit 2000 bis zum Wertermittlungsstichtag, wurde vom Statistischen Bundesamt Wiesbaden erfragt und mit den Angaben in Sprengnetter, Band II, Tabelle in Abschnitt 4.04.1 verglichen. Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 4.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

Restnutzungsdauer

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer entsprechend der Differenz aus üblicher Gesamtnutzungsdauer und tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer ergibt sich aus der Gebäudeart sowie dem Gebäudestandard und ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus Sprengnetter, Band II, Tabelle in Abschnitt 3.01.1 entnommen.

Wertminderung wegen Alters

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem Zeitwert geschätzt. Grundlage sind die in Sprengnetter, Band II, Abschnitt 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Sachwertfaktor

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“ 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.

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung zurückgegriffen auf:

- veröffentlichte Sach- und Marktanpassungsfaktoren des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland- Pfalz 2023 für Verbrauchermärkte.

Hiernach liegt ein Mittelwert für Sachwertfaktoren für Verbrauchermärkte mit einem Bodenwertniveau von 95,- €/m² bei 1,18 (+/- 0,42)

Unter Berücksichtigung der Sondersituation des Bewertungsobjekts durch die Lage innerhalb eines Zentralen Versorgungsbereichs, wird der Sachwertfaktor auf 0,8 geschätzt.

4.4.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Verbrauchermarkt
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	698,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	235,00 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	164.030,00 €
Baupreisindex (BPI) 05.06.2024 (2010 = 100)	x	184,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	302.799,38 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	302.799,38 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		23 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		11 Jahre
• prozentual		52,17 %
• Faktor	x	0,4783
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	144.828,94 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		144.828,94 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	11.586,32 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	156.415,26 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	36.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	192.915,26 €
Sachwertfaktor	x	0,80
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	154.332,21 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	4.000,00 €
Sachwert	=	150.332,21 €
	rd.	150.000,00 €

Erläuterung zur Sachwertberechnung**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Supermarkt**

Nutzungsgruppe: Verbrauchermärkte, Kauf-/ Warenhäuser, Autohäuser

Gebäudetyp: Verbrauchermärkte

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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	720,00	74,0	532,80
4	870,00	26,0	226,20
5	1.020,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 gewogener Standard = 3,3			= 759,00

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktorengewogene, standardbezogene NHK 2010 759,00 €/m² BGF

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

- Anbauart × 0,92

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 698,28 €/m² BGF
rd. 698,00 €/m² BGF

Regionalfaktor

Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, weil er landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,0 beschlossen wurde.

Restnutzungsdauer

Bei einem Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude bei einer Gesamtnutzungsdauer von 23 Jahren eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 11 Jahren.

Außenanlagen

	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 8,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (144.828,94 €)	11.586,32 €
Summe	11.586,32 €

4.5 Aufteilung des unbelasteten Verkehrswertes

Bezüglich der lfd. Nr. 2 zu 1 im Bestandsverzeichnis handelt es sich um ein Nutzungsrecht an 2 Kellerräumen, welche sich im angrenzenden Gebäude auf dem Nachbargrundstück befinden.

lt. Kaufvertrag (Inhalt gekürzt) weitere Vereinbarungen:

In dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 3610/83, Sonnenberg 2, aufstehenden Gebäude befinden sich zwei Kellerräume, die nur über das Grundstück Fl. Nr. 3610/77 zu erreichen sind und künftig nur vom Eigentümer Fl. Nr. 3610/77 genutzt werden, wobei in den Räumen Leitungen und Zählerwerke der Wasser- und Abwasserversorgung der Häuser Sonnenberg 2 und Sonnenberg 2a befinden.

Im Ansatz bei der Wertermittlung findet das Nutzungsrecht bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen Berücksichtigung.

Somit ergibt sich folgende Aufteilung:

für

das mit einem **Ladenlokal** bebautem Grundstück, in **67657 Kaiserslautern, Sonnenberg 2a**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern / Kaiserslautern	31066	1	3610/77	651 m ²

marktangepasster vorläufiger Ertragswert	=	147.492,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹	-	10.000,00 €
Ertragswert	=	137.492,82 €

rd.	137.000,00 €
-----	--------------

für

Zusatz 2/zu1: Herrschvermerk: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an Kellerräumen) an dem Grundstück Blatt 6516, BV Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2

Wert des Nutzungsrechts an 2 Kellerräumen.

Über die Laufzeit kapitalisierte Miete: $39 \text{ m}^2 \times 1,50 \text{ €/m}^2 \times 12 = 702,00 \text{ €/Jahr} \times 8,529 =$

rd.	6.000,00 €
-----	------------

¹

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
* Wirtschaftliche Wertminderung	-2.000,- €	-2.000,- €
* Bauschäden / Baumängel: pauschale Schätzung 1	-6.000,- €	-6.000,- €
* Unterhaltungsstau: pauschale Schätzung	-2.000,- €	-2.000,- €
* Weitere Besonderheiten Herrschvermerk: Nutzungsrecht an 2 Kellerräumen	+ 0,00,- €	+0,00,- €
Summe		- 10.000,- €

4.6 Verkehrswert unbelastet

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden überwiegend zum Zwecke der Renditeerzielung erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Das bebaute Grundstück wird deshalb üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich vorrangig am Ertragswert orientieren.

Der **Ertragswert** wurde somit zum Wertermittlungsstichtag mit **rd. 143.000,- €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt **rd. 150.000,- €**.

Der **unbelastete Verkehrswert** für das mit einem für das mit einem **eingeschossigen Ladenlokal mit Lagerraum** bebautem Grundstück, in **67657 Kaiserslautern, Sonnenberg 2a**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern / Kaiserslautern	31066	1	3610/77	651 m ²

Zusatz 2/zu1: Herrschvermerk: Grunddienstbarkeit (Nutzungsrecht an Kellerräumen) an dem Grundstück Blatt 6516, BV Nr. 2, dort eingetragen in Abt. II Nr. 2

wird zum Wertermittlungsstichtag, den **05.06.2024**, mit

143.000,- EURO

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

Aufteilung des Verkehrswert unbelastet:	Lfd. Nr.1:	137.000,- EURO
	in Worten: einhundertsebenunddreißigtausend Euro	
	Lfd. Nr.2 zu 1:	6.000,- EURO
	in Worten: sechstausend Euro	

geschätzt.

Für die stichtagsbezogene Aktualisierung des Gutachtens vom 10.02.2022 zum 05.06.2024 war nur eine Außenbesichtigung möglich.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach besten Wissen und Gewissen erstattet habe.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

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

5. LITERATURVERZEICHNIS

Sprengnetter

Handbuch zur Wertermittlung von Grundstückswerten

Sinzig

Loseblattsammlung Stand Februar 2024

Kleiber- Simon- Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken

Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

ImmoWertV:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien - WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006 . Hinweis: Die Wertermittlungsrichtlinien werden derzeit unter Berücksichtigung der ImmoWertV überarbeitet, liegen aber noch nicht vor.

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2009 (BGBl. I S. 3161)

WoFIV:

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

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

DIN 283:

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

WMR:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BANz AT 18.10.2012)

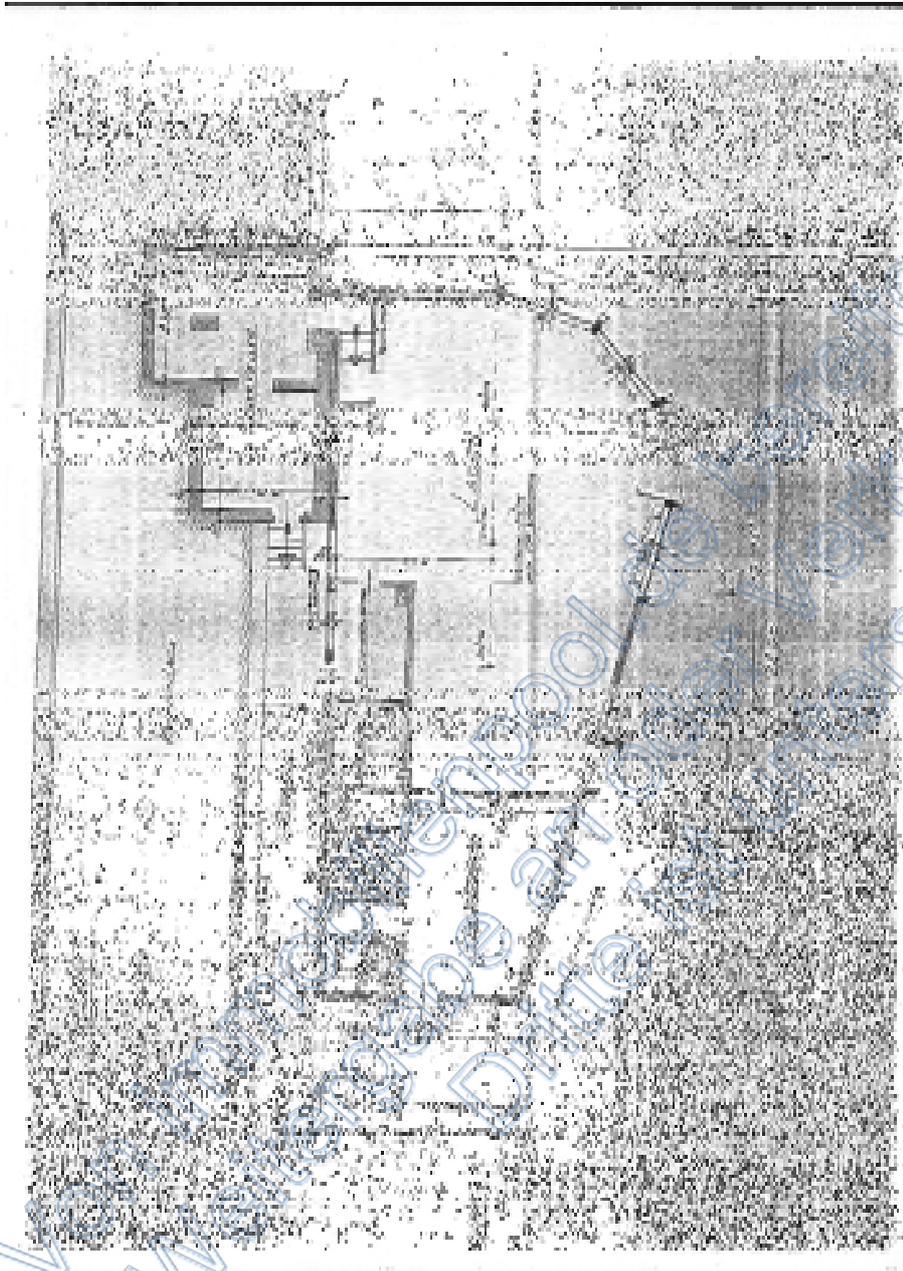
EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BANz AT 04.12.2015)

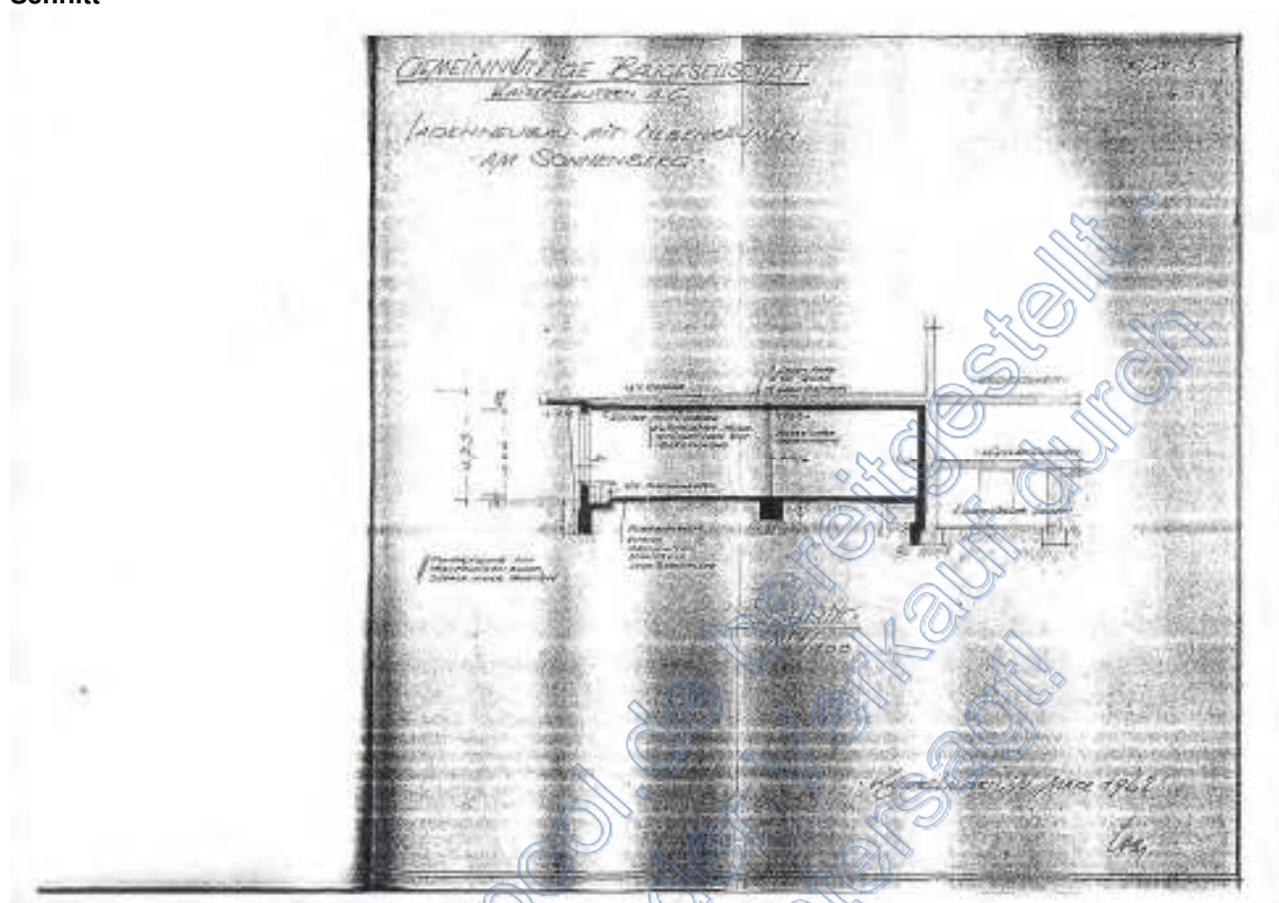
Anlage 4

Bauzeichnungen

Grundriss



Schnitt



Anlage 5

Fotos

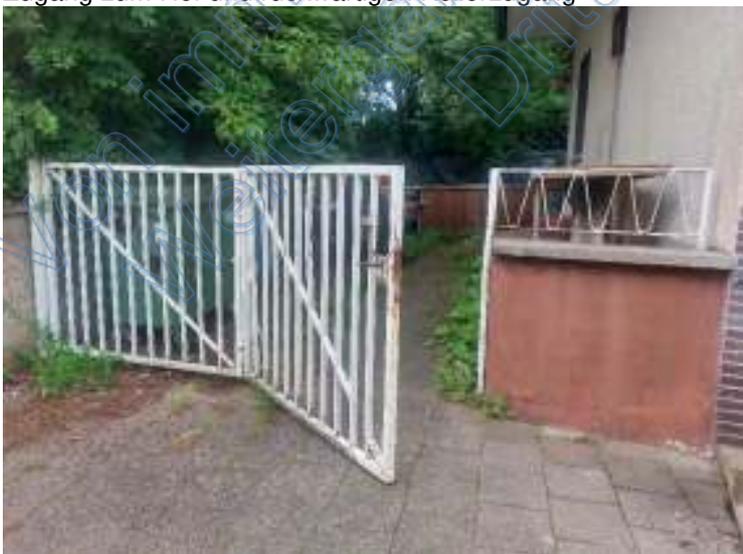
Straßenansicht



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



Zugang zum Hof und rückwärtigen Kellerzugang



Von immo-online.de bereitgestellt -
Verkauf durch
untersagt!



Seiteneingang mit Rampe



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



Haupteingang



Podest Haupteingang





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

Anlage 6:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 1****Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsbenutzungsrecht)**

Nachweis des Rechts durch Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von **Kaiserslautern**, Blatt **31066**

für die jeweiligen Eigentümer von Grundstückes Fl. St. 3610/83

Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 2,3,4.

auf Grund:

Vertrag Urk. R. Nr.: 2051/2001 vom 11. Dezember 2001 vor Notar xxx Kaiserslautern.

Inhalt (gekürzt):

Der jeweilige Eigentümer des Fl. Nr. 3610/83 hat das dauernde, der Ausübung nach unentgeltliche Recht, die innerhalb des Grundstücks Fl. Nr. 3610/77 verlaufende Hauptleitung zur Abwasserentsorgung bis zur Anbindung an die öffentliche Leitungssysteme mitzubutzen.

Hinsichtlich der Verlegungs-, Unterhaltungs- und gegeben falls Erneuerungskosten gilt folgendes:

Die Kostenpflicht für die Nebenleitungen vom jeweiligen Hauptanschluss an betreffende Hauptleitung obliegt dem jeweiligen Eigentümer des herrschenden Grundstücks allein.

Die Kostenpflicht für die Hauptleitung innerhalb des Fl. Nr. 3010/77 obliegt den Benutzern gemeinsam und im Innenverhältnis nach der Anzahl der Anschlüsse.

Kanalplan siehe Seite 48**Kaufvertrag (Inhalt gekürzt) weitere Vereinbarungen:**

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 3610/83, Sonnenberg 2, aufstehenden Gebäude befinden sich zwei Kellerräume, die nur über das Grundstück Fl. Nr. 3610/77 zu erreichen sind und künftig nur vom Eigentümer Fl. Nr. 3610/77 genutzt werden, wobei in den Räumen Leitungen und Zählerwerke der Wasser- und Abwasserversorgung der Häuser Sonnenberg 2 und Sonnenberg 2a befinden.

Anbindung der Hauptleitung der Abwasserversorgung an öffentliche System verläuft durch Fl. Nr. 3610/77 in Fl. Nr. 3610/83. Hier verlaufen sodann Nebenleitungen in die Häuser Sonnenberg 2,4,6 und 8. Die Nebenleitung Sonnenberg 2 befinden sich u.a. in den beiden erwähnten Kellerräumen.

Wertbeeinflussung

Wegen der gleichmäßig ausgeübten Nutzung und Beteiligung an den Kosten durch die Eigentümer des dienenden als auch des herrschenden Grundstücks, wird eine geringe Beeinträchtigung von Nachteilen mit ca. 4% Abschlag vom Bodenwert des unbelasteten Grundstücks vorgenommen.

Wert des Abwasserleitungsbenutzungsrecht: Betroffene Fläche: ca. 72 m² x 80,00 €/m² x 0,04 = **rd. 230,- €**

Anlage 7:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 2****Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)**

Nachweis des Rechts durch Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 2 des Grundbuchs von **Kaiserslautern**, Blatt **31066** für die jeweiligen Eigentümer von Grundstückes Fl. St. 3610/83
Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,3,4.
auf Grund:

Vertrag Urk. R. Nr.: 2051/2001 vom 11. Dezember 2001 vor Notar xxx Kaiserslautern.

Inhalt (gekürzt):

Der jeweilige Eigentümer des Fl. Nr. 3610/83 hat das dauernde, der Ausübung nach unentgeltliche Recht, des Grundstücks Fl. Nr. 3610/77 zu betreten und zu befahren um in die beiden Kellerräume und zurück zu gelangen.

Kanalplan siehe Seite 48

lt. Kaufvertrag (Inhalt gekürzt) weitere Vereinbarungen:

In dem auf dem Grundstück Fl. Nr. 3610/83, Sonnenberg 2, aufstehenden Gebäude befinden sich zwei Kellerräume, die nur über das Grundstück Fl. Nr. 3610/77 zu erreichen sind und künftig nur vom Eigentümer Fl. Nr. 3610/77 genutzt werden, wobei in den Räumen Leitungen und Zählerwerke der Wasser- und Abwasserversorgung der Häuser Sonnenberg 2 und Sonnenberg 2a befinden.

Anbindung der Hauptleitung der Abwasserversorgung an öffentliche System verläuft durch Fl. Nr. 3610/77 in Fl. Nr. 3610/83. Hier verlaufen sodann Nebenleitungen in die Häuser Sonnenberg 2,4,6 und 8. Die Nebenleitung Sonnenberg 2 befinden sich u.a. in den beiden erwähnten Kellerräumen.

Wertbeeinflussung

Aufgrund des Nutzungsrechts der 2 Kellerräume, welche sich auf dem Fl. Nr. 3610/83 des Berechtigten befinden und nur Zugang über das Bewertungsobjekt Fl. Nr. 3610/77 finden, ist die Einräumung eines Gehrechts notwendig um dem jeweilige Eigentümer des Fl. Nr. 3610/83 zu berechtigen in die Kellerräume zu gelangen.

Die Wegerechtsfläche liegt im Bereich der Hoffläche das Bewertungsobjekt Fl. Nr. 3610/77, welche am Rand des Grundstücks verläuft und nur einen Bruchteil des Gesamtgrundstücks (ca. 11 %) einnimmt.

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist nicht eingeschränkt. Es sind geringe störende Immissionen (Beeinträchtigungen) zu erwarten.

Lt. Literatur wird eine solche Beeinträchtigung von Nachteilen durch Wegerechte mit ca. 5% Abschlag vom Bodenwert der betroffenen Fläche des unbelasteten Grundstücks vorgenommen.

Wert des Geh- und Fahrrecht: Betroffene Fläche: ca. 71 m² x 80,00 €/m² x 0,05 = **rd. 285,- €**

Anlage 8:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 3****Grunddienstbarkeit (Balkonrecht)**

Nachweis des Rechts durch Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 3 des Grundbuchs von **Kaiserslautern**, Blatt **31066**

für die jeweiligen Eigentümer von Grundstückes Fl. St. 3610/83

Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,4.

auf Grund:

Vertrag Urk. R. Nr.: 2051/2001 vom 11. Dezember 2001 vor Notar xxx Kaiserslautern.

Inhalt (gekürzt):

Der jeweilige Eigentümer des Fl. Nr. 3610/83 hat das dauerhafte, der Ausübung nach unentgeltliche Recht, den überbauten Balkon in vorhandener Art und Weise auf dem Grundstück Fl. Nr. 3610/77 zu belassen.

It. Kaufvertrag (Inhalt gekürzt) weitere Vereinbarungen:

Fl. Nr. 3610/77 wurde mit einem Balkon des Haus Sonnenberg 2, welches sich auf Fl. Nr. 3610/83 befindet, überbaut.

Desweiteren beabsichtigt die Verkäuferin an Haus Sonnenberg 2 eine Wärmedämmung nebst Außenputz anzubringen.

Wertbeeinflussung

Rückwärtig im Bereich des Kellerzugangs des Bewertungsobjektes befindet sich der überbauende Balkon des aufstehenden Gebäudes des Fl. Nr. 3610/83.

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist nicht eingeschränkt. Es sind keine störende Immissionen (Beeinträchtigungen) zu erwarten, da dieser Balkon quasi eine Art Teil-Überdachung bietet.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks Grundstück Fl. Nr. 3610/77 erfährt hiermit keine Nachteile

Somit wird die Eintragung als nicht wertbeeinflussend erachtet.

Von immobilienportal.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Anlage 9:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4****Grunddienstbarkeit (Wärmedämmungsrecht)**

Nachweis des Rechts durch Eintragung in Abt. II, lfd. Nr. 4 des Grundbuchs von **Kaiserslautern**, Blatt **31066**

für die jeweiligen Eigentümer von Grundstückes Fl. St. 3610/83

Rang vor Abt. III Nr. 1. Gleichrang mit Abt. II Nr. 1,2,3.

auf Grund:

Vertrag Urk. R. Nr.: 2051/2001 vom 11. Dezember 2001 vor Notar xxx Kaiserslautern.

Inhalt (gekürzt):

Der jeweilige Eigentümer des Fl. Nr. 3610/83 hat das dauerhafte, der Ausübung nach unentgeltliche Recht, dem auf der Grenze zum dienenden Grundstück Fl. Nr. 3610/77 aufstehenden Gebäude eine Wärmedämmung nebst Aussenputz in einer Stärke von max. 30 cm anzubringen und dort dauerhaft zu belassen.

Wertbeeinflussung

Giebelseitig am Haus Sonnenberg 2 befindet sich eine Wärmedämmung nebst Außenputz beginnend oberhalb der Dacheindeckung der Bebauung des Bewertungsobjekts.

Die bauliche Ausnutzbarkeit ist nicht eingeschränkt, da eine Aufstockung bzw. weitere bauliche Verdichtung aus Sicht des Bauamtes der Stadt Kaiserslautern im Bereich des Bewertungsobjektes nicht möglich ist. Siehe Pkt. 4.2.

Der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks Grundstück Fl. Nr. 3610/77 erfährt hiermit keine Nachteile

Somit wird die Eintragung als nicht wertbeeinflussend erachtet.

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

Anlage 10:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 5****Rückauflassungsvormerkung- aufschiebend bedingt**

Nachweis des Rechts durch

Eintragung in Abt. II, lfd. Nr.5 des Grundbuchs von **Kaiserslautern**, Blatt **31066**,

Rückauflassungsvormerkung- aufschiebend bedingt- für gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern Aktiengesellschaft, Sitz in Kaiserslautern

auf Grund:

Vertrag Urk. R. Nr.: 2051/2001 vom 11. Dezember 2001 vor Notar xxx Kaiserslautern.

Inhalt (gekürzt):

Der Käufer räumt der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG

Wiederkaufsrecht

Am Kaufgegenstand ein, welches ausgeübt werden kann, wenn

- der heutige Erwerber oder sein Rechtsnachfolger mit einem Dritten einen notariellen Veräußerungsvertrag über den vorstehenden Vertragsgegenstand oder einen Teil desselben schließt.
- Zwangsvollstreckungsmaßnahmen in den Vertragsgegenstand erfolgen sollten.

Bei Ausübung des Wiederkaufsrechts hat der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern AG dem Käufer den gezahlten Kaufpreis zuzüglich bezahlter Anliegerbeiträge, wozu insbes. Erschließungsbeiträge und Beiträge für kommunale Einrichtungen rechnen, zinslos zu erstatten.

Sind zum Zeitpunkt der Ausübung des Wiederkaufsrechts werterhaltende oder auch wertsteigernde Maßnahmen erfolgt, so sind diese dem Käufer gegen Rechnungslegung zu erstatten.

Einigen sich die Beteiligten nicht über den Wiederkaufspreis, so hat die Ermittlung durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern zu erfolgen, der insoweit als Schiedsgutachter tätig wird.

Sämtliche im Zusammenhang mit der Ausübung des Wiederkaufsrechts anfallenden Kosten und Steuern hat der heutige Käufer zu tragen.

Die gemeinnützige Baugesellschaft Kaiserslautern verpflichtet sich, mit der zur Eintragung kommenden Vormerkung hinter Grundpfandrechte im Rang zurückzutreten, die zur Sicherung von Darlehen dienen, zur Finanzierung des vorstehenden Kaufpreises und/oder der Finanzierung werterhaltender oder Wertsteigernder Maßnahmen dienen und soweit solche Vorhaben finanziert werden, eine Valutierung nur im Rahmen des Planungs- und Baufortschritts entsprechend den allgemeinen banküblichen Bedingungen erfolgt.

Wertermittlung der bedingten Auflassungsvormerkung

Da einer der oben genannten Voraussetzungen eingetreten sind, könnte der Berechtigte von seinem Wiederkaufsrecht, Gebrauch machen.

Da sich jedoch der Berechtigte verpflichtet mit der Eintragung kommenden Vormerkung hinter Grundpfandrechte im Rang zurückzutreten, die zur Sicherung von Darlehen dienen, zur Finanzierung des vorstehenden Kaufpreises und/oder der Finanzierung werterhaltender oder Wertsteigernder Maßnahmen dienen, ist ein Gebrauch des Wiederkaufsrechts für den Berechtigten nicht möglich.

Somit ist die Eintragung ohne Werteeinfluss.