

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!**

Gutachterpraxis Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)
Pariser Straße 164 · 67655 Kaiserslautern

Sachverständige
für Bauschäden

Sachverständige
für baulichen Brandschutz

Amtsgericht Kaiserslautern
AZ: 5 K 20/25
Bahnhofstraße 24

67655 Kaiserslautern

Pariser Straße 164
67655 Kaiserslautern

Telefon:
0631 70033

Telefax:
0631 70034

GUTACHTEN

Über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude
bebaute Grundstück
in 67706 Krickenbach, Flurstraße 1

Homepage:
www.Udris.de

E-Mail:
Gutachter@Udris.de

Grundbuch
Krickenbach

Blatt
972

lfd. Nr.
1

Gemarkung
Krickenbach
Eigentümer (lt. Grundbuch):

Flur

Flurstück
818/1 zu 662 qm

siehe Grundbuch

Mitglied im Prüfungsausschuss
bei der IHK Pfalz

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum

Stichtag 02.07.2025

ermittelt mit rd.

230.000,00 €

Termine nach Vereinbarung
Bürozeiten:
Montag bis Freitag
8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag
13.00 Uhr - 17.00 Uhr

Telefonische Auskünfte
bedürfen der schriftlichen Bestätigung



Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!

Dieses Gutachten besteht aus 33 Seiten, 6 Anlagen, 10 Fotos.

Das Gutachten wurde in zweifacher Ausfertigung erstellt,
eine Ausfertigung erhält das **Amtsgericht Kaiserslautern**,
eine Ausfertigung verbleibt in den Akten der Sachverständigen.

Die Hinweise zum Urheberschutz auf Seite 32 sind zu beachten und einzuhalten.

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.1.1	Großräumige Lage	4
2.1.2	Kleinräumige Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulisten.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen	6
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	7
3.2	Gebäude	8
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	8
3.3	Nebengebäude.....	10
3.4	Außenanlagen	10
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.3	Bodenwertermittlung	13
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	16
4.4.3	Sachwertberechnung	19
4.4.4	Erläuterungen zur Sachwertberechnung	20
4.5	Ertragswertermittlung	25
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	25
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung	28
4.5.4	Erläuterungen zur Ertragswertberechnung	29
4.6	Verkehrswert	31
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	33
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	33
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software	33

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, 2-½- geschossig, in Massivbauweise mit Satteldach.

Objektadresse:

Flurstraße 1
67705 Krickenbach

Grundbuchangaben:

Grundbuch von Krickenbach Blatt 972

Katasterangaben:

Gemarkung Krickenbach,
Flurstück Nr. 818/1 zu 662 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber(in):

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 24
67655 Kaiserslautern

Schriftlicher Auftrag vom:

04.06.2025 (Posteingang 13.06.2025)
Beschluss vom 03.06.2025

Eigentümer(in) (lt. Grundbuch):

Siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:

Verkehrswertermittlung zum Zwecke der
Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag:

02.07.2025 (entspricht Datum Ortstermin)

Qualitätsstichtag:

02.07.2025

Tag der Ortsbesichtigung:

02.07.2025
(nur Außenbesichtigung)

Zum Ortstermin am Mittwoch, den 02.07.2025,
14.00 Uhr, wurden gemäß Schreiben vom
16.06.2025 alle Parteien geladen.
Gegen diese Terminfestlegung erfolgte kein
Widerspruch. Die Besichtigung dauerte von
14⁰⁰ Uhr bis 14¹⁵ Uhr (Außenbesichtigung).

Teilnehmer am Ortstermin:

die Sachverständige

Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen,
Informationen:

Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung,
Wertermittlungsrichtlinien, GeoPortal, RLP 3D
LVermGeo (Landesamt für Vermessung und
Geobasisinformation); diverse Informationen
und Auskünfte bei den zuständigen Behörden;
unbeglaubigter Grundbuchauszug
Krickenbach Blatt 972 (letzte Änderung vom
04.12.2012, Ausdruck vom 10.04.2025);
Beschluss Amtsgericht Kaiserslautern vom
03.06.2025; Bauplanakte (Mikroficheverfilmung)
Wohnhausneubau mit Garage 27.06.1983.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren a) bis g) lt. Schreiben vom 04.06.2025.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Landkreis Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Krickenbach, ca. 1 200 Einwohner, Teil der Verbandsgemeinde Landstuhl, Fremdenverkehrsgemeinde mit Freizeitangebot (Naherholung); Universitätsstadt Kaiserslautern ca. 12 km entfernt, im Westen des Bundeslandes mit einer Gemarkungsfläche von ca. 140 qkm. In der Regionalplanung ist Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen.
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	zur Stadt Kaiserslautern (Universitätsstadt) ca. 15 km, Autobahnanschluss A 6 und A 62 ca. 5 - 10 km .

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nordöstliche Ortsrandlage, Geschäfte des täglichen Bedarfs in Queidersbach, Bushaltestelle „Ortseingang“ in naher Entfernung; Kindergarten vorhanden.
Wohnlage / Geschäftslage:	Mittelgute bis mäßige Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen, meist offene Bauweise, Ein- bis Zweifamilienwohnhäuser 1- bis 2½-geschossig; gewachsene Ortstruktur.
Beeinträchtigungen:	Zum Ortstermin keine erkennbar.
Topografie:	Eben, nach Nordwesten leicht ansteigend.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront ca. 21 m, mittlere Tiefe ca. 35 m, unregelmäßige Grundstücksform; teilweise eingefriedet.
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:

Anlieger-/Wohnstraße, voll ausgebaut, schmale, gepflasterte Gehsteige beidseitig, Fahrbahn asphaltiert, Parken in der Straße möglich. Unmittelbar vor Bewertungsobjekt befindet sich eine Parkbucht.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Elektr. Strom / Wasser / Gas aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

Nebengebäude im Bauwich.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 04.12.2012 lag vor (Ausdruck vom 10.04.2025).

Anmerkung:

Keine Eintragungen in Abteilung II vorhanden.

Bodenordnungsverfahren:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

keine bekannt

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. liegen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Das Baulistenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen bzw. keine bekannt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Gemischte Bauflächen (M)

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Kein Bebauungsplan aufgestellt bzw. nicht vorhanden, die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): erschlossenes baureifes Land

Beitrags- und Abgabenzustand: bezahlt; wiederkehrende Beiträge.

Anmerkung:

Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

Innenbereichssatzung:

Laut Satzung der Gemeinde Krickelbach gibt es eine Satzung bezüglich einer Stellplatzabgabe. Sie beträgt 2.046,-- € je Stellplatz.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des Auftraggebers sowie telef. Anfragen.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung), derzeit eigen genutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offen-sichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

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

Schwerwiegende Baumängel, insbesondere Schimmelschäden, Holz- oder Mauerwerkskrankheiten sowie eine Beurteilung/ Bewertung einer möglichen Beschädigung durch holzzerstörende Insekten oder Pilze (gehört zum Fachgebiet Holzschutz) ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens.

Energetische Anforderungen EnEV 2016 / GebäudeEnergieGesetz GEG 2020

Bezüglich evtl. notwendiger Maßnahmen und Kosten ist für die abschließende Klärung/ Bewertung ein Fachspezialist bzw. die genehmigende Fachbehörde hinzuzuziehen. Seit 2009 ist bei Neuvermietungen und Verkauf von Wohnhäusern ein Energieausweis (Verbrauchsausweis/ Bedarfsausweis siehe entsprechende Vorschrift) gesetzlich vorgeschrieben.

Ein Energieausweis lag nicht vor.

Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

Rauchwarnmelder

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten. Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, 2-½- geschossig, in Massivbauweise mit Satteldach (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Baujahr:	ca. 1983 Wohnhausneubau mit Garage Ist-Zustand weicht tlw. vom Planmaterial ab!
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Modernisierungen:	Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!
Außenansicht:	Gebäude traufständig orientiert; Rauputz, gestrichen, Sockel mit Fliesenriemchen abgesetzt. Nebengebäude mit Pultdach (Holzkonstruktion), verputzt, gestrichen, mit Fliesenriemchen beauflagt.

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:

Massivbau

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

Besondere Bauteile:

Balkon; Loggia in BGF enthalten.

Besondere Einrichtungen:

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!

Zustand des Gebäudes:

Baujahresgemäß befriedigender Zustand; Unterhaltungsstau Außenanlagen.

Belichtung und Besonnung:

mittelgut, traufständig orientiert, Nord-Süd-Ausrichtung.

Grundrissgestaltung:

Laut Planmaterial horizontale Erschließung über Flur/Diele, vertikale Erschließung über Treppenraum. Einliegerwohnung separat erschlossen.

Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau:

Betonschäden Balkon; Unterhaltungsstau Außenanlagen.

Wirtschaftliche Wertminderungen:

Keine.

Heizung / Warmwasser / haustechnische Einrichtungen:

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!

Elektro:

Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!

Gesamtbeurteilung:

Baujahresgemäß befriedigender Zustand; Unterhaltungsstau Außenanlagen.

Raumaufteilung / Nutzungseinheiten

Planmaterial tlw. vom Ist-Zustand abweichend!

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss:

- Heizraum
- Keller
- Wasch- und Trockenraum
- Keller
- Flur
- Einliegerwohnung:
- Flur
- Schlafen
- Bad
- Abstellraum
- Kochnische
- Essen
- Wohnen

Gemäß Planmaterial ca. 52 m² Wohnfläche.

Obergeschoss:

- Diele (mit Zugang Balkon)
- Balkon
- Essen
- Wohnen (mit Zugang Terrasse)
- Abstellraum
- WC
- Küche
- Eltern (mit Zugang Terrasse)
- Terrasse
- Flur
- Bad
- Kind

- Speicher- und Trockenraum
- Loggia

Gemäß Planmaterial ca. 112 m² Wohnfläche.

Nebengebäude:

Erdgeschoss:

- Garage
- Tankraum

Beschreibung gemäß Begehung zum Ortstermin am 02.07.2025

Nach mehrmaligen Klingeln öffnet niemand.

Es handelt sich um ein **Einfamilienwohnhaus**, gegliedert in Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss, ohne Unterkellerung.

Hauseingangstür aus Holz, kassetiert, mit Glasbausteinen seitlich.

Kunststofffenster isolierverglast, Außenfensterbänke Alu eloxiert.

Es gibt insgesamt 3 Briefkästen, 1 Briefkasten am Gartenzaun (Einfriedung), 2 an der Hauswand.

Das Anwesen verfügt über einen Balkon (Kragplatte aus Beton) mit Absturzsicherung aus Stahl und Holzelementen.

Es sind Betonabplatzungen erkennbar.

Fassade mineralisch verputzt gestrichen.

Sockel mit Fliesenriemchen verkleidet.

Das Grundstück ist in Teilen durch eine niedrige Betonmauer eingefasst, darüber befindet sich ein Gartenzaun aus Holz.

Eine öffentliche Parkbucht ist dem Grundstück vorgelagert.
Die Fläche ist asphaltiert, Gehsteige mit T-Verbundsteinen gepflastert.
Zuwegung zum Grundstück in gleicher Beschaffenheit.
Außenanlagen mit Unterhaltungsstau behaftet.

Nebengebäude mit Einzelgarage (West).
Vorgelagert ist ein Carport in Holzkonstruktion (Pulldach).

Weiter, im Osten befindet sich ein Holzschuppen.

Am Wohnhaus gibt es seitlich einen Außenzugang (Eingang Einliegerwohnung).

Dacheindeckung mit Tondachziegeln.
Dachentwässerung als Halbrundrinne mit Fallleitungen.

Das Einfamilienwohnhaus weist im Westen (Dachgeschoss) eine Loggia auf, mit
Absturzsicherung und Holzelementen.
Das Giebeldreieck ist mit Holzpaneelen verkleidet.

Der rückwärtige Bereich ist von der Straße aus nicht einsehbar.

3.3 Nebengebäude

Nebengebäude mit Garage und Tankraum (EG).

3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Garten, Vorgarten, Einfriedung, Carport, Nebengebäude (Holz).

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Nebengebäude bebaute Grundstück in 67705 Krickenbach, Flurstraße 1

zum Wertermittlungstichtag 02.07.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch Krickenbach	Blatt 972	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Krickenbach	Flur	Flurstück 818/1

Fläche
662 m²

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluss als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

Aus gutachtlischer Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/Toleranz bis zu +/- 5-15 % (demnach Grenzwert +/- 10 %) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Durch die derzeitige Marktsituation (Niedrigzinspolitik im Euroraum) gewinnt der Marktwert (im Sinne des Verkaufspreises) immer mehr an Bedeutung. Ein „Spitzenverkaufswert“ aufgrund gestiegener Nachfrage am Immobilienmarkt ist jedoch nicht mit dem Verkehrswert gleichzusetzen. Die aktuellen geldpolitischen Beschlüsse der EZB (Stand 05.06.2025) sehen eine schrittweise, nachhaltige Senkung der Leitzinsen vor, um die Inflation mittelfristig zu stabilisieren (Preisstabilisierung). Die laufenden Entwicklungen sind zusätzlich zum vorliegenden Verkehrswertgutachten zu berücksichtigen. Gemäß vdp-Immobilienpreisindex setzt sich die Stabilisierung der Immobilienpreise (Erholungstrend) fort (1. Quartal 2025, Deutsche Pfandbriefbanken).¹

¹ Pressemitteilungen Geldpolitische Beschlüsse EZB (<https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2025/html/ecb.mp250605~3b5f67d007.de.html>, letzter Zugriff am 18.07.2025). Deutsche Pfandbriefbanken (<https://www.pfandbrief.de/vdp-immobilienpreisindex/>, letzter Zugriff am 18.07.2025).

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gebräuchen 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 **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind.

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 von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

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 Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	= WA (allgemeine Wohngebiete)
Bauweise	= offen
Anzahl der Vollgeschosse	= II
Grundstücksfläche	= 800 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 02.07.2025
Entwicklungszustand	= baureifes Land
Grundstücksfläche	= 662 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	= 130,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	02.07.2025	×	1,00

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen			Erläuterung
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag	=	130,00 €/m ²	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	×	1,00
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeine Wohngebiete)	×	1,00
Bauweise	offen	×	1,00
Vollgeschosse	II	×	1,00
Fläche	800	662	×
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert, rd.	=	130,00 €/m ²	
Wertefluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben	-	0,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	=	130,00 €/m ²	
Fläche	×	662 m ²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	=	86.060,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert		0,00 €	
abgabenfreier Bodenwert	=	86.060,00 €	
	rd.	86.060,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 insgesamt **86.060,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

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

E2

Das Bewertungsgrundstück entspricht überwiegend dem Richtwergrundstück. Aufgrund der kleineren Fläche ist ein Zuschlag in Höhe von 2 % vorzunehmen. Der gerundete Bodenrichtwert ist anzuhalten.

4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

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

Normalherstellungskosten

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

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

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

Besondere Einrichtungen

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

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

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

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

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude i. d. R. bereits von Anfang an anhaften – z. B. durch mangelhafte Ausführung oder Planung. Sie können sich auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen. Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung	Nebengebäude
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	388,00 m ²	
Baupreisindex (BPI) 02.07.2025 (2010 = 100)	187,2	
Normalherstellungskosten (ohne BNK)		
• NHK im Basisjahr (2010)	709,00 €/m ² BGF	
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.327,25 €/m ² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	514.973,00 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	514.973,00 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	67 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre	
• prozentual	62,69 %	
• Betrag	322.836,57 €	
Zeitwert (inkl. BNK)		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	192.136,43 €	
• besondere Bauteile	1.000,00 €	
• besondere Einrichtungen		
Gebäu dewert (inkl. BNK)	193.136,43 €	2.500,00 €

Gebäudesachwerte insgesamt	195.636,43 €
Sachwert der Außenanlagen	+ 5.000,00 €
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 200.636,43 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 86.060,00 €
vorläufiger Sachwert	= 286.969,43 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 0,96
marktangepasster vorläufiger Sachwert	= 275.228,57 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 6.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert	= 49.662,32 €
Marktabschlag -15% (wegen fehlender Innenbesichtigung)	rd. 269.000,00 €
	rd. 230.000,00 €

4.4.4 Erläuterungen zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäude Teile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Anmerkung: Grundlagen bilden Bauzeichnungen, siehe Anlagen.

Brutto-Grundfläche:

KG: $(10,83 \text{ m} \times 11,95^5 \text{ m}) = 129,47 \text{ m}^2$.

EG: $(10,83 \text{ m} \times 11,95^5 \text{ m}) = 129,47 \text{ m}^2$.

DG (laut Planmaterial nicht ausgebaut, $h=4,40 \text{ m}$, nutzbar: $(10,83 \text{ m} \times 11,95^5 \text{ m}) = 129,47 \text{ m}^2$.

$\Sigma: 388,41 \text{ m}^2$, rd. 388,00 m².

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- Und Luftsichtschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittsichtschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung

Nutzungsgruppe:

Ein- und Zweifamilienhäuser

Anbauweise:

freistehend

Gebäudetyp:

KG, EG, n. ausg. DG

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	545,00	0,0	0,00
2	605,00	58,0	350,90
3	695,00	42,0	291,90
4	840,00	0,0	0,00
5	1.050,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =		642,80	
gewogener Standard = 2,4			

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 642,80 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sachwertrichtlinie

eingeschränkte Nutzbarkeit bei nicht ausgebautem DG 1,05

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

Unterkellerung und Keller(teil)ausbau 1,05

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 708,69 €/m² BGF

rd. 709,00 €/m² BGF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Einfamilienwohnhaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Balkon		1.000,00 €
Summe		1.000,00 €

Besondere Einrichtungen

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

besondere Einrichtungen	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
		0,00 €
Summe		0,00 €

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung (ca. 1-3 %)	5.000,00 €
Summe	5.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Gewichtung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Einfamilienwohnhaus

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

Standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil	relativer GND-Anteil [Jahre]
2,0	65	58,0/100,0	37,70
3,0	70	42,0/100,0	29,40
Summe		100,0/100,0	67,10 Jahre

gewichtete, standardbezogene GND

rd. 67 Jahre

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

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

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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.

Sachwertfaktor

- Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage
- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
 - der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
 - des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
 - eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
 - des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau	-6.000,00 €
• Betonschäden Balkon	-1.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenanlagen	-5.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	Ifd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatli- ch (€)	jährlich (€)
Einfamilien- wohnhaus mit Einlieger- wohnung und Nebengebäude		Einfamilienwohnhaus	112,00		7,50	840,00	10.080,00
		Einliegerwohnung	52,00		7,40	384,80	4.617,60
		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			164,00	1,00		1.274,80	15.297,60

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **15.297,60 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(24,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) **– 3.671,42 €**

jährlicher Reinertrag

Reinertragsanteil des Bodens

2,06 % von 86.060,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert) **– 1.772,84 €**

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen

Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV)

bei p = 2,06 % Liegenschaftszinssatz

und n = 25 Jahren Nutzungsdauer

Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

vorläufiger Ertragswert

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Ertragswert

Marktabsschlag -15% (wegen fehlender Innenbesichtigung)

15.297,60 €

– 3.671,42 €

= 11.626,18 €

– 1.772,84 €

= 9.853,34 €

× 19,387

= 191.026,70 €

+ 86.060,00 €

= 277.086,70 €

– 6.000,00 €

= 271.086,70 €

rd. 270.000,00 €

rd. 230.000,00 €

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden/Baumängel/Unterhaltungsstau	-6.000,00 €
• Betonschäden Balkon	-1.000,00 €
• Unterhaltungsstau Außenanlagen	-5.000,00 €
Summe	-6.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Anmerkung: Grundlagen bilden Bauzeichnungen, siehe Anlagen.

Rohertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (z.B. IVD-Wohn-Preis-Spiegel)

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf $\text{€}/\text{m}^2$ Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025.

Liegenschaftzinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftzinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftzinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftzinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftzinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Anmerkung: Berechnungsgrundlage siehe Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2025.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftzinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **230.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **230.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude bebaute Grundstück
in 67705 Krickenbach, Flurstraße 1

Grundbuch Krickenbach	Blatt 972	Ifd. Nr. 1
Gemarkung Krickenbach	Flur	Flurstück 818/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 02.07.2025 mit rd.

230.000,00 €
in Worten: **zweihundertdreißigtausend Euro**
geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaiserslautern, den 22. Juli 2025

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im Verfahren 5 K 20/25 vor dem Amtsgericht Kaiserslautern. Jede darüber hinaus gehende Nutzung oder Verwertung im Sinne des Urheberrechtsgesetzes, welcher Art auch immer, bedarf einer ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Auszugswise Kopieren des Gutachtens ist untersagt. Das Gutachten darf wegen der Gefahr der Sinnentstellung nicht exzerpiert werden. Ein Verkauf durch Dritte ist untersagt. Eine Erwähnung bzw. Veröffentlichung in den Internet-Portalen Argetra GmbH, Unika GmbH, ZVnow etc. gegen Gebühr ist untersagt (ausgenommen Veröffentlichung bei immobilienpool.de).

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung. Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadensersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhafte Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt. Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt. Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden. Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt. Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

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

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909 und BGBl. 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 4 G vom 07. April 2025 (BGBl. I S. 2025 Nr. 109).

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Kälte- und Wärmeerzeugung in Gebäuden vom 16. Oktober 2023 (BGBl. S. 280).

WoFIV:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346, 2347), zuletzt geändert durch Artikel 15 G vom 23. Juni 2021 (BGBl. I S. 1858, 1970).

WMR:

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

DIN 283:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 9G des Gesetzes vom 07. November 2022 (BGBl. I S. 1982, 1983).

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

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 hrsg. vom oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz.

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur und Software

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand Januar 2022) erstellt.

Gutachterpraxis Claudia D. Udris (M.A. · B.A.)
Pariser Straße 164 · 67655 Kaiserslautern

Amtsgericht Kaiserslautern
Aktenzeichen 5 K 20/25
Bahnhofstraße 24

67655 Kaiserslautern

*Sachverständige
für Bauschäden*

*Sachverständige
für baulichen Brandschutz*

Pariser Straße 164
67655 Kaiserslautern

Telefon:
0631 70033

Telefax:
0631 70034

Objektkenndaten / Zusammenfassung

Über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

der im Grundbuch von Krickenbach, Blatt 972
eingetragenen Gebäude- und Freifläche an dem mit einem
Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude
bebaute Grundstück in 67706 Krickenbach,
Flurstraße 1, Flurstück 818/1

Homepage:
www.Udris.de

E-Mail:
Gutachter@Udris.de

Grundbuch
Krickenbach

Blatt
972

Ifd. Nr.
1

Gemarkung
Krickenbach
Eigentümer (lt. Grundbuch):

Flur
Siehe Grundbuch

Flurstück
818/1 zu 662 qm

Mitglied im Prüfungsausschuss
bei der IHK Pfalz

Termine nach Vereinbarung

Der Verkehrswert des Grundstücks wurde zum

Stichtag 02.07.2025

ermittelt mit rd.

230.000,00 €

Bürozeiten:
Montag bis Freitag
8.00 Uhr - 12.00 Uhr
Montag bis Donnerstag
13.00 Uhr - 17.00 Uhr

Telefonische Auskünfte
bedürfen der schriftlichen Bestätigung



Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!

Art des Bewertungsobjekts / Gebäude:

Einfamilienwohnhaus mit Einliegerwohnung und Nebengebäude, 2-½- geschossig, in Massivbauweise mit Satteldach.

Baujahr:

ca. 1983 Wohnhausneubau mit Garage
Ist-Zustand weicht tlw. vom Planmaterial ab!

Raumaufteilung / Nutzungseinheiten

Einfamilienwohnhaus

Erdgeschoss:

Planmaterial tlw. vom Ist-Zustand abweichend!

- Heizraum
- Keller
- Wasch- und Trockenraum
- Keller
- Flur
- Einliegerwohnung:
- Flur
- Schlafen
- Bad
- Abstellraum
- Kochnische
- Essen
- Wohnen

Gemäß Planmaterial ca. 52 m² Wohnfläche.

Obergeschoss:

- Diele (mit Zugang Balkon)
- Balkon
- Essen
- Wohnen (mit Zugang Terrasse)
- Abstellraum
- WC
- Küche
- Eltern (mit Zugang Terrasse)
- Terrasse
- Flur
- Bad
- Kind

Gemäß Planmaterial ca. 112 m² Wohnfläche.

Dachgeschoss:

- Speicher- und Trockenraum

- Loggia

Nebengebäude:

Erdgeschoss:

- Garage
- Tankraum

Konstruktionsart:	Massivbau
Heizung / Warmwasser / haustechnische Einrichtungen:	Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!
Elektro:	Anmerkung: Eine Innenbesichtigung war zum Ortstermin nicht möglich!
Rechte in Abt. II des Grundbuches:	Keine Eintragungen in Abteilung II vorhanden.

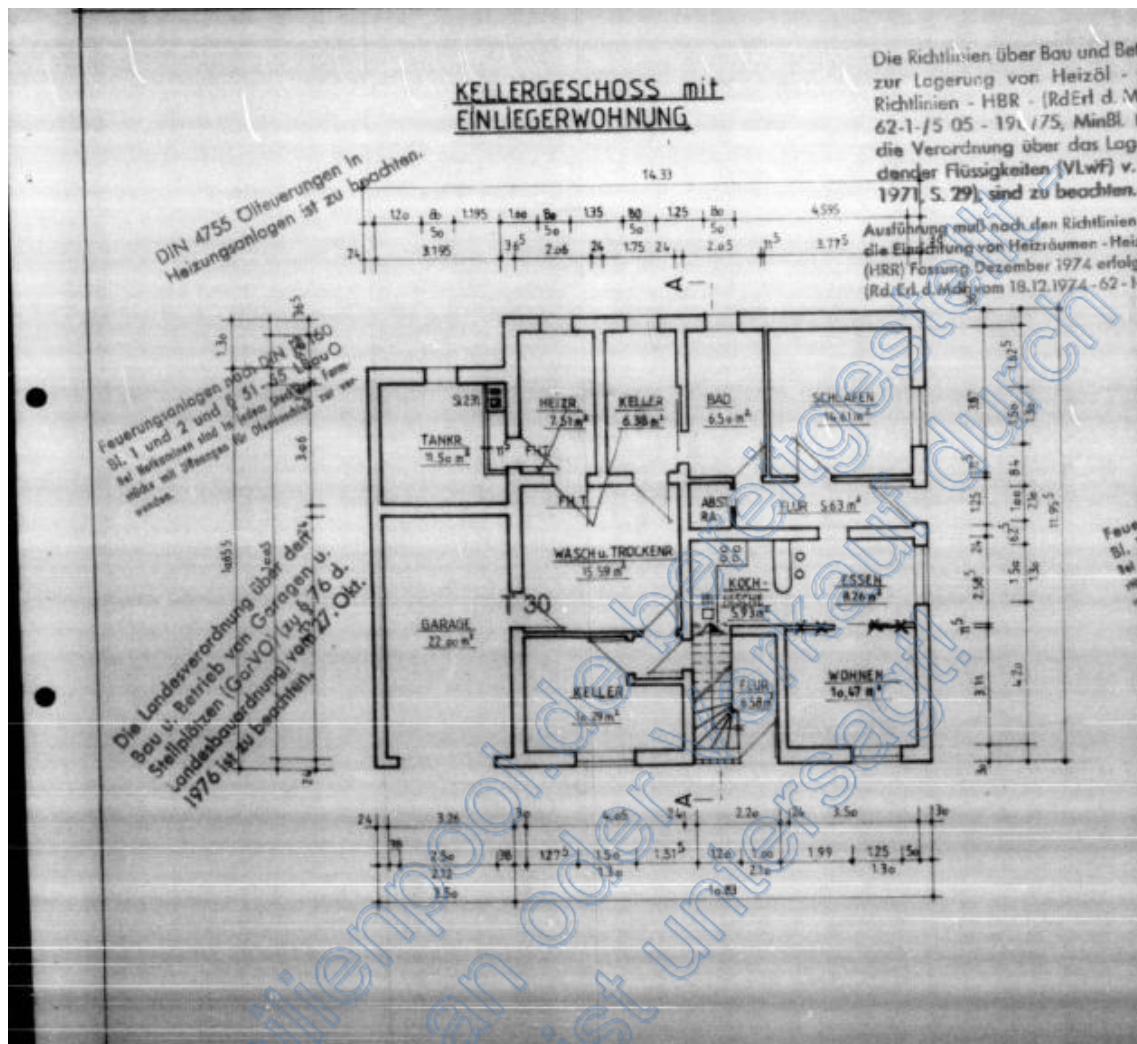
Kaiserslautern, den 22. Juli 2025

C. Udris

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

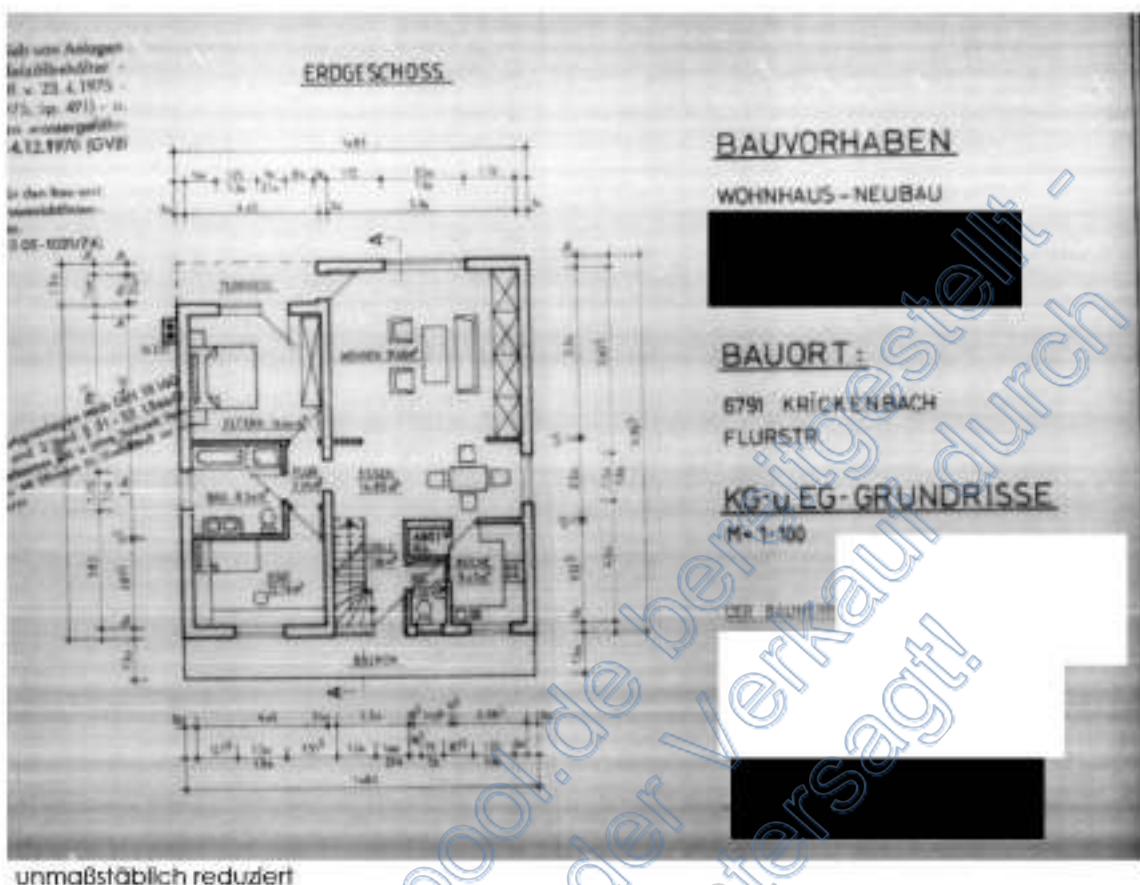
Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Landstuhl, hier Teilbereich der Gemeinde Krickenbach mit Kennzeichnung des Bewertungsobjektes (rote Umrandung).

Von immo-enpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Oder Verkauf durch

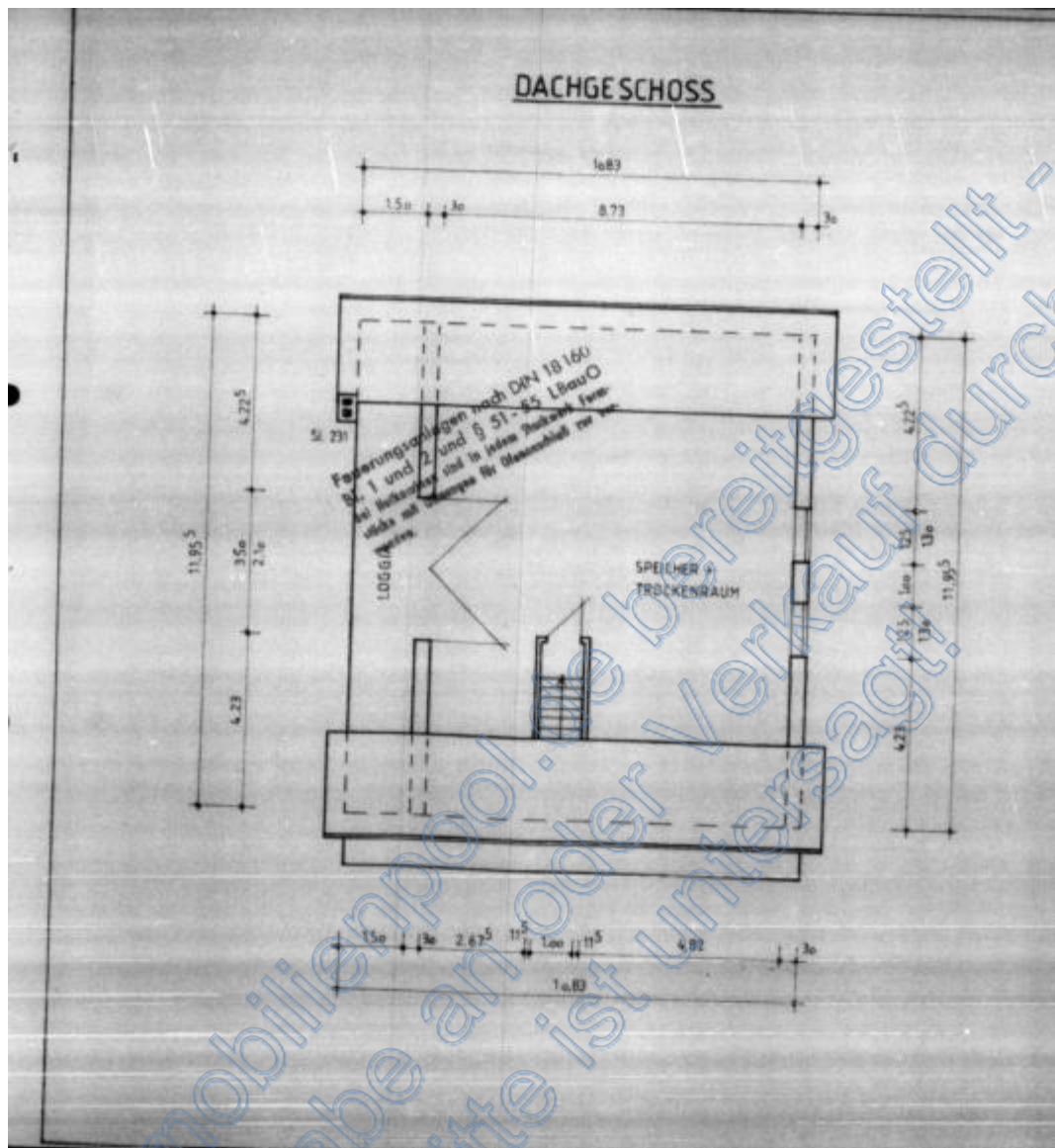


unmaßstäblich reduziert

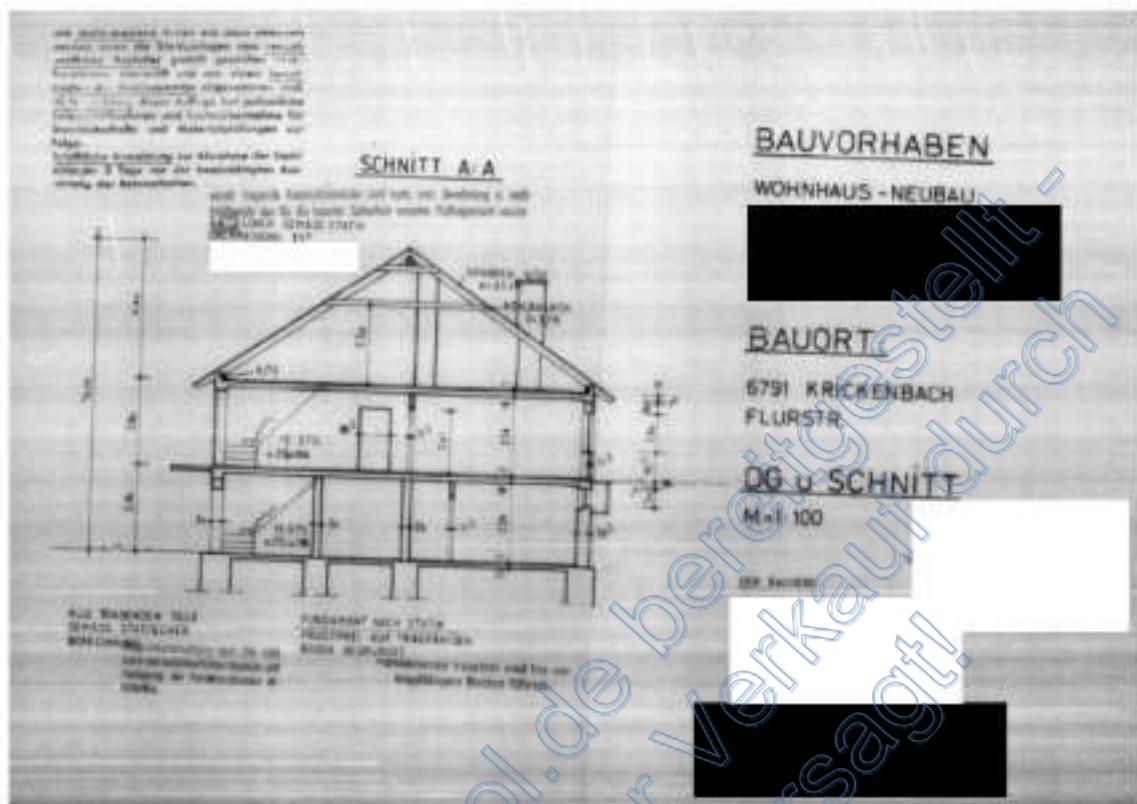
Von immobiliennpool.de oder
Weitergabe an Dritte ist untersagt

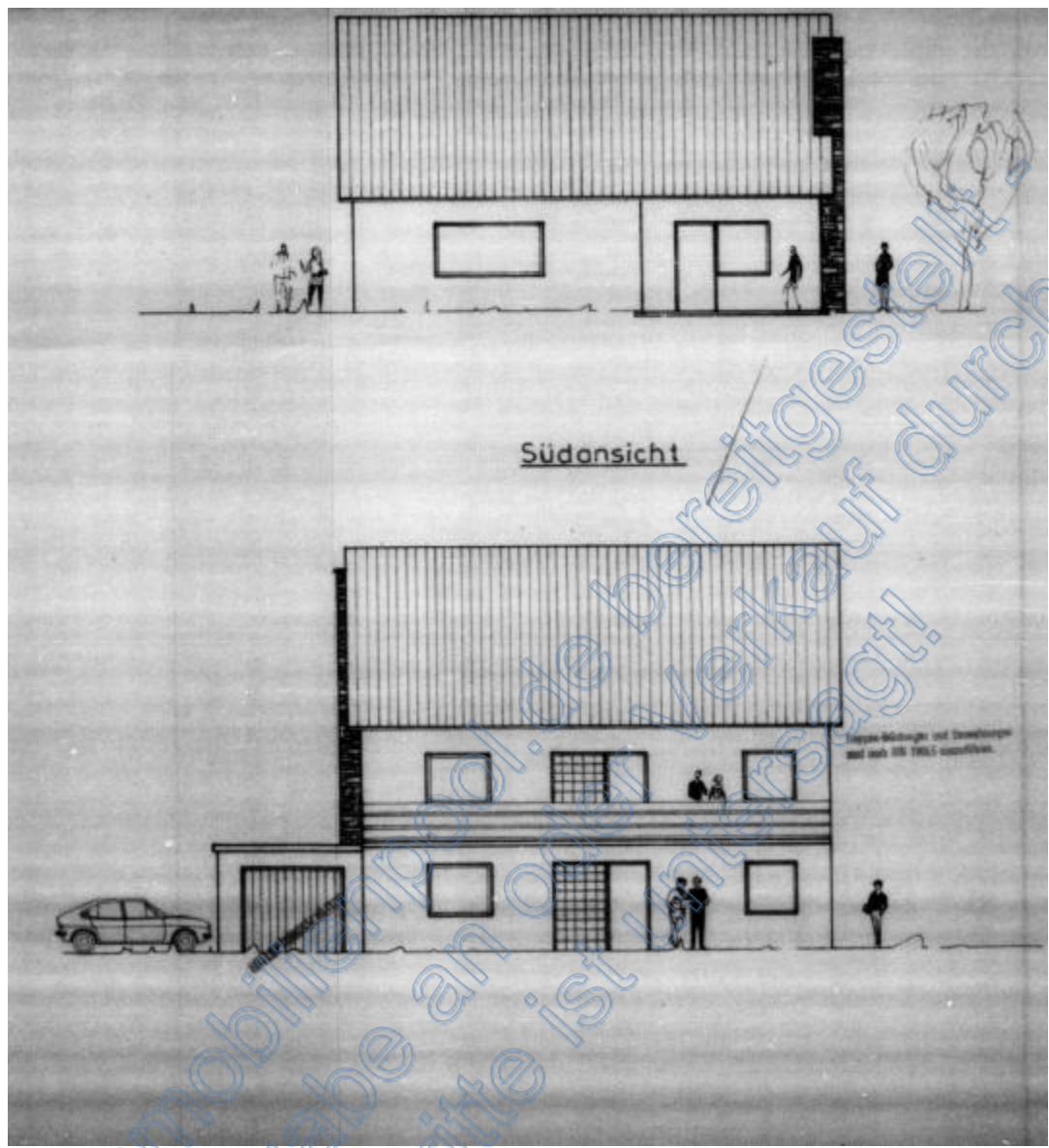


Von immobilienpool.de bereitgestellt.
Weitergabe an Dritte ist untersagt!

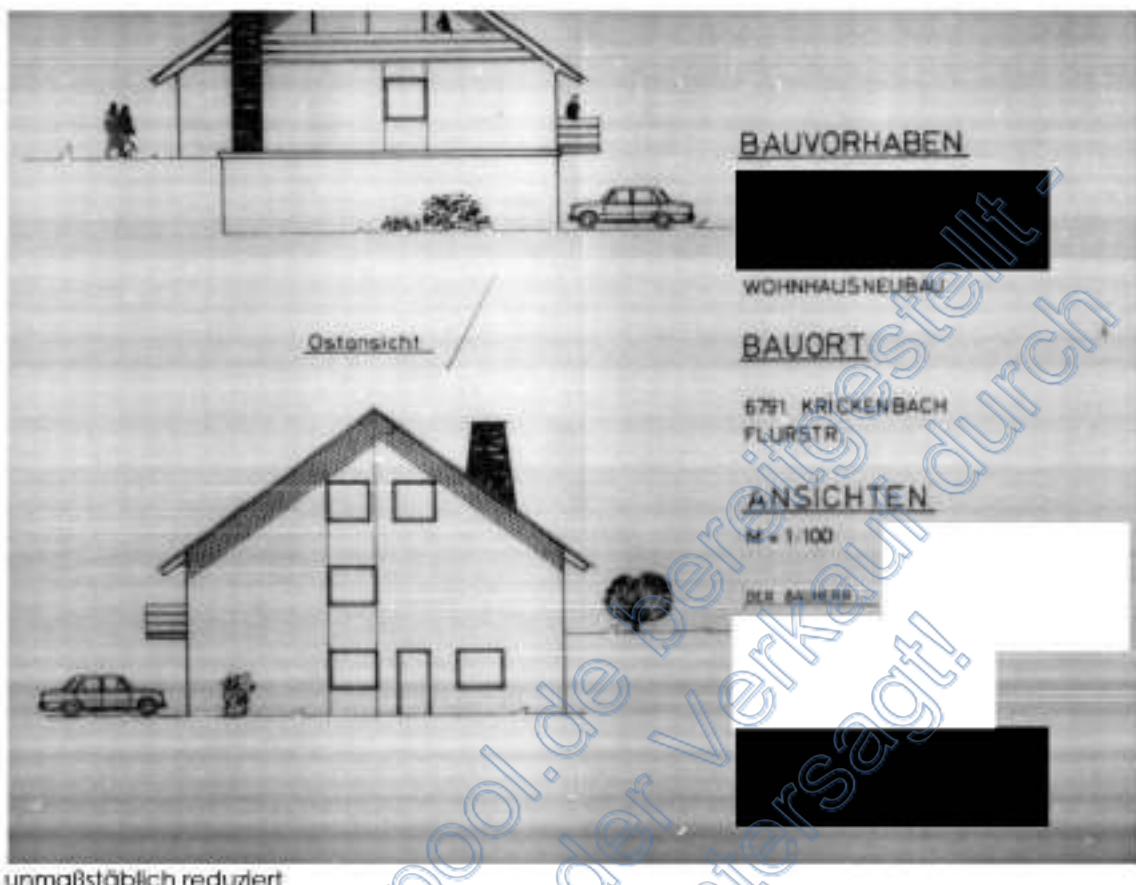


Von immobilienpool.
Weitergabe an oder bereitgestellt.
Dritte ist untersagt.
Von immobilienpool.
Weitergabe an oder bereitgestellt.
Dritte ist untersagt.





unmaßstäblich reduziert



Von immobilienpool.de berichtet durch
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Dritte ist untersagt!



1



2



3



4



5



6



Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt



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



9



10