kein Original Gutachten!

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

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

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

INGENIEUR UND ARCHITEKTURBÜRO
Glimm Stephanie
Dipl. Ing. S. Ebert-Glimm

Altes Forsthaus
Salzbachstr. 18
66969 Lemberg
Tel.: 06331/286191
Fax: 06331/286199
info@glimm-architekten.de

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
Sachverständige für Bauschäden und Instandsetzungsplanung, zertifiziert durch die Hochschule Kaiserlauten ZB 2004-08-26

Stephanie Ebert-Glimm Salzbachstraße 18 66969 Lemberg

Amtsgericht Pirmasens

Bahnhofstr. 22-26
66953 Pirmasens

Datum: 02.07.2024
Az.: 1 K 12/24r

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Pirmasens, Blatt eingetragenen 40,400/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66954 Pirmasens, Maler-Bürkel-Straße 8, Pasquaystraße 5, 7, 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des ehemaligen Fabrikgebäudes im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13.



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 24.06.2024 ermittelt mit rd.

63.000 €.

Bestimmung nur durch AUSSENBESICHTIGUNG

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

Ausfertigung Nr. 3
Dieses Gutachten besteht aus 50 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Kurzfassung des Gutachtens

Auftraggeber	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstraße 19 66953 Pirmasens
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung in der Zwangsversteigerung
Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag	24.06.2024
Ortstermin	24.06.2024
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 14253, Gemarkung Pirmasens Flurstück Nr. 3273 Gebäude- und Freifläche Maler-Bürkel-Straße 8, Pasquaystraße 5, 7 zu 1440 m²
	Flurstück Nr. 3273/2 Gebäude- und Freifläche Pasquaystraße 9 zu 1010 m²
Gebäudekurzbeschreibung	Gebäudekomplex mit 5 Mehrfamilienhäusern; davon 3 Gebäude in der Pasquaystraße 5, 7 und 9 Baujahr ca. 1929, ein 1955 errichtetes ehemaliges Fabrikgebäude und ein 1996 errichtetes Sechsfamilienhaus in der Maler-Bürkel-Straße 8
	Laut Teilungserklärung bilden die Gebäude in der Pasquaystraße 5, 7 und 9 samt dem ehemaligen Fabrikgebäude einerseits, und das Mehrfamilienwohnhaus Maler-Bürkel-Straße 8 anderseits eine eigene wirtschaftliche Einheit.
Bewertungsobjekt	Miteigentumsanteil zu 40,40/1.000,00 an einem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des ehemaligen Fabrikgebäudes im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13.
Wohnfläche	Die Wohnfläche SE Wohnung Nr. 13 beträgt ca. 100,65 m², gemäß Ermittlung (Grundlage Abgeschlossenheit);
Wertermittlungsverfahren	Ertragswertverfahren, unterstützt durch Sachwertverfahren
Bodenwert (relativ)	110,00 €/m² Bodenwert (absolut) 270.000,00 €
Bodenwertanteil	10.900,00 EUR
Mietansatz für die Wohnung	5,30 EUR/m²/Monat
Rohertrag	6.401,40 EUR/Jahr
Bewirtschaftungskosten	1.859,03 EUR/Jahr
Liegenschaftszinssatz	2,77 Prozent
Restnutzungsdauer	37 Jahre
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-3.030,00 €
Ertragswert	105.000,00 EUR
Sachwert (angepasst)	106.000,00 EUR
Verkehrswert	**63.000,00 EUR** (abzügl. 40 % wegen fehlender Innenbesichtigung und baulichen Veränderungen gegenüber der Baugenehmigung)

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

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	**Allgemeine Angaben**	**5**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	6
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**7**
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**11**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Außenanlagen	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	13
3.4	Sondereigentum an	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**15**
4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15

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

4.4 Bodenwertermittlung 16
4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung 17
4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 17
4.5 Ertragswertermittlung 17
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 17
4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe 18
4.5.3 Ertragswertberechnung 20
4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 21
4.6 Sachwertermittlung 24
4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 24
4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe 24
4.6.3 Sachwertberechnung 27
4.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung 27
4.7 Verkehrswert 32
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 34
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 34
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 34
5.3 Verwendete fachspezifische Software 35
6 Verzeichnis der Anlagen 35

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Es handelt sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss eines zweigeschossigen, unterkellerten Gebäudes im rückwärtigen Grundstücksbereich gelegen. Das ehemalige Fabrikgebäude (Baujahr ca. 1955) wurde ca. 1996 zu einem Mehrfamilienwohnhaus umgebaut. Das Rückgebäude Pasquaystraße 9 ist Teil eines Gebäudekomplexes mit mehreren Wohngebäuden. **Gebäudekomplex bestehend aus:** Wohnhaus Pasquaystraße 5, straßenseitig Wohnhaus Pasquaystraße 7, straßenseitig Wohnhaus Pasquaystraße 9 straßenseitig und das im rückwärtigen Bereich der Gebäude Haus Nr. 7 und 9 angebaute und zu Wohnungen umgebaute Fabrikgebäude (Pasquaystraße 9a). In den Gebäuden Haus Nr. 5, 7, 9 und Rückgebäude 9a befinden sich insgesamt 28 Wohnungen und nach Teilungserklärung 7 Stellplätze in der Tiefgarage des ehemaligen Fabrikgebäudes. Weiterhin befindet sich auf der Flurstück Nr. 3273 in der Maler-Bürkel-Straße 8 ein Mehrfamilienwohnhaus mit 6 Wohneinheiten und 9 Stellplätzen. Laut Teilungserklärung vom 17. Juli 1997 (Urk.Nr. 1085/97) bilden der Gebäudekomplex Pasquaystraße 5, 7 und 9, einschl. ehemaliges Fabrikgebäude, einerseits und das Wohngebäude Maler-Bürkel-Straße 8 andererseits wirtschaftlich selbständig getrennte Einheiten.
Objektadresse:	Pasquaystraße 5, 7, 9 66954 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 14253, lfd. Nr. 1 Miteigentumsanteil 40,40/1000
Katasterangaben:	Gemarkung Pirmasens, Flurstück 3273, zu bewertende Fläche 1.440 m²; Gemarkung Pirmasens, Flurstück 3273/2, zu bewertende Fläche 1.010 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstr. 22-26 66953 Pirmasens Auftrag vom 10.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	Da das Gutachten im Zusammenhang mit der Zwangsversteigerung erstellt wurde und insofern für die Veröffentlichung in Internet durch das Zwangsversteigerungsgericht vorgesehen ist, unterbleiben aus Datenschutzgründen alle personenbezogenen Angaben, die insbesondere die Verfahrensbeteiligten betreffen. Zur Wahrung der Anforderungen an Verkehrswertgutachten sind die vorliegenden Ausführungen durch einen Annex zum Gutachten ergänzt, der die Anlagen mit personenbezogenen Angaben

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

	umfasst und nur dem Gericht vorliegt.
Sonstige Beteiligte:	betreibende Gläubigerin: liegt dem Gericht vor
Mieter:	Die Wohnung ist vermietet
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG	Besteht nicht
Verwalter:	Hausverwaltung
Gewerbebetrieb:	Keiner vorhanden

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen
Wertermittlungsstichtag:	24.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	24.06.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	24.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	NUR AUSSENBESICHTIGUNG
Teilnehmer am Ortstermin:	Nur die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.02.2024 • Teilungserklärung vom 17.07.1997 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Einholung aktuelle Mietpreise und eigene Mietpreissammlung • Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024 • Luftaufnahme • Auskunft des zuständigen Bezirksschornsteinfegers

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Gebäude konnte zum Wertermittlungsstichtag nicht von Innen besichtigt werden, der Ausbaugrad sowie die Ausstattung und der Zustand der Wohnung/Gebäude sind dem Unterzeichner nicht bekannt.
Die Wertermittlung stützt sich daher überwiegend auf den äußeren Eindruck, und die greifbaren Unterlagen. Die Wertermittlung ist daher mit einem deutlichen Risiko behaftet. Da die Gesamtanlage einen erheblich verwahrlosten Eindruck macht und augenscheinlich ein hoher Leerstand besteht, wird ein Sicherheitsabschlag von 40 % vom Wert des Anwesens angenommen.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Pirmasens, kreisfreie Stadt Sitz der Kreisverwaltung Südwestpfalz und der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land
Ort und Einwohnerzahl:	Pirmasens (ca. 40.000 Einwohner) Die einstige Schuhmetropole ist auch noch heute von der Schuhindustrie geprägt und beherbergt zahlreiche weltmarktführende Unternehmen aus dem Bereich der Schuhherstellung und-vertrieb.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Zweibrücken, Kaiserslautern, Landau Landeshauptstadt: Mainz Bundesstraßen: B 10 und B 270 Autobahnzufahrt: A 8, A 62 Höheischweiler bei Pirmasens und A 6 Kaiserslautern (ca. 5 km entfernt) Bahnhof: Pirmasens Stadtmitte und Pirmasens-Nord (ca. 5 km entfernt) Flughafen: Zweibrücken, Saarbrücken, Frankfurt
demografische Struktur:	Bevölkerungsentwicklung: stagnierend Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage: viele Angebote und schwache Nachfrage):
Wirtschafts- und Branchenstruktur:	Wenig Entwicklungs- und Wachstumstendenzen
Arbeitslosenquote:	überdurchschnittlich

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkern von Pirmasens, ca. 300 m zum Zentrum; Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Schulen, Kindergarten und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) im Zentrum; mittlere Wohnlage, als Geschäftslage nicht geeignet;
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, II- bis III-geschossige Bauweise; Reihenhausbebauung, überwiegend ältere Bausubstanz;
Beeinträchtigungen:	keine

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

Topografie:	von Südwesten in Richtung Nordosten abfallend; von Nordwesten in Richtung Südosten eben;

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Grundstücksgröße:
Flurst.Nr.: 3273/2 Größe: 1.010 m²
Straßenfront:
ca. 15 m;
mittlere Tiefe:
ca. 50 m;

Grundstücksgröße:
Flurst.Nr.: 3273 Größe: 1.440 m²
Straßenfront:
ca. 18 m;
mittlere Tiefe:
ca. 70 m;
insgesamt: 2.450 m²
Bemerkung:
unregelmäßige Grundstückform. Die Grundstücke sind mittels Baulast vereinigt. Das Grundstück mit der Flurstück Nr. 3237 ist auf der Nordwestseite von der Pasquaystraße und auf der Südostseite von der Maler-Bürkel-Straße, zugänglich.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	öffentliche, innerstädtische Straße mit mäßigem Verkehr;
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss, ansonsten unbekannt
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Vermutlich keine. Untersuchung und Bewertungen hinsichtlich Altlasten wurden nicht vorgenommen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.02.2024 vor.
Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende wertbeeinflussende Eintragungen:

- Grunddienstbarkeit an Flurstück Nr. 3273 (Recht, die Giebelmauer zum Anlegen, Ein- und Ausbauen zu benutzen)
- Sanierungsvermerk, Eintragung vom 05.07.2019

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs

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

verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Kenntnis der Sachverständigen nicht vorhanden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde von der Sachverständigen eingesehen.
Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragung:

- Vereinigungsbaulast.

Die Grundstücke mit der Flurstück Nr. 3273/2 Pasquaystraße 9 und Flurstück Nr. 3273 Pasquaystraße 5 und 7 bzw. Maler-Bürkel-Straße 8, 66954 Pirmasens werden auf die Dauer ihrer gemeinsamen Bebauung zu einer Grundstückseinheit zusammengefügt und mit dieser Baulasteintragung öffentlich-rechtlich gesichert.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft.
Entgegen der Darstellung in den Bauzeichnungen verfügen die Zimmer „Bad, Abst. und Kind“ über keine Fensteröffnungen in der Ostfassade.
Weiterhin wurde festgestellt, dass die bauaufsichtlich erforderlichen Tiefgaragenstellplätze im Gebäude Pasquaystraße 9a nicht mehr als solche genutzt werden können, da die Einfahrtstore zugemauert wurden.
Bauauflagen oder behördliche Beschränkungen liegen nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die

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

Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück Flurstück Nr. 3273/2 und 3273 ist grenzübergreifend mit mehreren Wohngebäuden bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
In dem ehemaligen Fabrikgebäude befinden sich insgesamt 17 Wohneinheiten.
Das zu bewertende Sondereigentum ist augenscheinlich vermietet.
Zu dem Bewertungsobjekt, SE Nr. 13 gehört kein Stellplatz.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. 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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienwohnhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; Flachdach; Hinterhaus;
Baujahr:	1955 Fabrikerweiterung Ca. 1996/97 Umbau zu Wohnungen
Modernisierung:	1996 wurde das Fabrikgebäude auf der Rückseite komplett umgebaut und die Gebäudekomplexe modernisiert (gemäß Bauakte)
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 100,65 m²; die Wohnflächenberechnung wurde der Auflistung in der Teilungserklärung entnommen und überprüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Eine barrierefreie Nachrüstung ist nur mit großem Aufwand möglich.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss – zu bewertendes Sondereigentum Wohnung Nr. 13:
2 Schlafzimmer, Küche, Bad, Abstellraum und Flur.
Die wohnlich nutzbare Flächenberechnung für das Sondereigentum Nr. 13 im Erdgeschoss wurde aus den vorliegenden Bauzeichnungen der Teilungserklärung in einer für die Wertermittlung erforderlichen

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

Genauigkeit ermittelt und beträgt für den zu bewertenden Wohnbereich ca. 100,65 m². Die Aufteilung kann aus den beigefügten, nicht maßstabgerechten verkleinerten Grundrissplänen entnommen werden.

3.2.3 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt, vermutlich Beton
Keller:	unbekannt vermutlich Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung war tlw. ein Wärmedämmverbundsystem auf das Mauerwerk aufgebracht.
Innenwände:	vermutlich massiv aus Mauerwerk und leichte Trennwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	vernachlässigt; <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Metallgeländer
Hauseingang(sbereich):	Vorgesetztes Treppenhaus mit Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt, Tlw. sind die Fenster (Einfachverglasung) beschädigt.
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Betondach <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> vermutl. Flachdachabdichtung Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Türöffner, ansonsten unbekannt
Heizung:	Separate Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2016 für das Gebäude Pasquaystraße 9a,
Lüftung:	vermutlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral nicht über Heizung

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

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	keine
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Maschinen- und Betriebseinrichtungen:	Keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden, Baumängel und Unterhaltungsbesonderheiten:	An dem Gebäude Pasquaystraße 9a, in dem sich das Sondereigentum befindet, besteht ein allgemeiner Unterhaltungsstau. Putzabplatzungen und Riss im Bereich der Fassade. Es werden z.Zt. an der Fassade Modernisierungsarbeiten durchgeführt. Teilweise wurde ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht und mit Abdichtungsmaßnahme im Kellerbereich begonnen. Insbesondere die straßenseitigen Gebäude Pasquaystraße 5, 7 und 9 sind augenscheinlich tlw. unbewohnt und vernachlässigt.
Verdacht auf Hausschwamm	Besteht nicht
wirtschaftliche Wertminderungen:	unbekannt
Verdacht auf ökologische Altlasten:	Besteht nicht
Allgemeinbeurteilung:	Der Gebäudekomplex macht insgesamt einen vernachlässigten Eindruck. Es besteht ein hoher Leerstand. Jedoch wurde, insbesondere an dem Gebäudeteil Pasquaystraße 9, in dem sich die Wohnung SE 13, befindet mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen begonnen.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (Mauer)

3.4 Sondereigentum an

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss, SE Nr. 13
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 100,65 m²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Diele/Flur, 1 Bad, 1 Abstellraum; <u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Wohnzimmer rd. 22,11 m² gartenseitig gelegen • Schlafzimmer rd. 19,2 m² gartenseitig gelegen • 1. Kinderzimmer rd. 12,97 m² gartenseitig gelegen • Küche rd. 5,38 m² innenliegend • Diele rd. 22,17 m² innenliegend • Flur rd. 6,11 m² innenliegend

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

	• Bad rd. 9,52 m² gartenseitig gelegen • Abstellraum rd. 6 m² gartenseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, jedoch übergroße Verkehrsfläche
Besonnung/Belichtung:	Normal bis schlecht

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	unbekannt
Wandbekleidungen:	unbekannt
Deckenbekleidungen:	unbekannt
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	Eingangstür: Holztür Zimmertüren: unbekannt
sanitäre Installation:	unbekannt
besondere Einrichtungen:	vermutlich keine vorhanden
Küchenausstattung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	unbekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	unbekannt
besondere Bauteile:	unbekannt

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	Keine Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage).

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 40,400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66954 Pirmasens, Maler-Bürkelstraße 8, Pasquaystraße 5, 7, 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 13 bezeichnet, zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch Pirmasens	Blatt		
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Pirmasens		3273	1.440 m²
Pirmasens		3273/2	1.010 m²
Fläche insgesamt:			**2.450 m²**

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren" bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren" genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert-(und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **110,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	24.06.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	III
Anbauart	=	Mittelhaus
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	=	2.450 m²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**110,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	24.06.2024	×	1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,00	
Anbauart	Mittelhaus	Mittelhaus	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	×	1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	110,00 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	2.450	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Vollgeschosse	III	III	×	1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**110,00 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**110,00 €/m²**	

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

Fläche	× 2.450 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=** 269.500,00 € **rd. 270.000,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 insgesamt **270.000,00 €.**

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen zu erwarten sind.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 40,400/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	270.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	270.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 40,400/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	10.908,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 10.908,00 € **rd. 10.900,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 **10.900,00 €**.

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.

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **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 (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten 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) objektspezifisch

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

angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Liegenschaftszinssätze auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stck.)	(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung 13 EG hinten	100,65		5,30	533,45	6.401,40
Summe			100,65	-		533,45	6.401,40

Die **tatsächliche Nettokaltmiete ist nicht bekannt.** 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)		**6.401,40 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**1.859,03 €**
jährlicher Reinertrag	=	**4.542,37 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,77 %** von **10.900,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**301,93 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**4.240,44 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = **2,77 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer	×	**22,965**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**97.381,70 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**10.900,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**108.281,70 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**108.281,70 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**3.030,00 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**105.251,70 €**
	rd.	**105.000,00 €**

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

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir überprüft. 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 (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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

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

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 €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 351,00 €	351,00 €
Gewerbe		--- % vom Rohertrag	--- €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	100,00 m² × 13,80 €/m²	1.380,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		132,86 €
Gewerbe	---		--- €
Summe			1.863,86 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

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

- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 Liegenschaftszinssätze 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer
für das Gebäude: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1955 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1996 kernsaniert und anschließend modernisiert.

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1996,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %

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

Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

80 Jahre Gesamtnutzungsdauer × 20 % = 16 Jahre.

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1996 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1980.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter (2024 – 1980 = 44 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 44 Jahre =) 36 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.818,00 €
• Fertigstellungsaufwand Wärmedämmverbundsystem	-15.000,00 €	
• Sanierung Fenster Treppenhaus	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-1.212,00 €
• Grundrissänderungen entgegen der Teilungserklärung und der Baugenehmigung,(Rückbau zu Garagen)	-30.000,00 €	
Summe		-3.030,00 €

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

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, 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 Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 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).

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (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.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

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.

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

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.

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.

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.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

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)

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 Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

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

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 Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	929,00 €/m² WF
Berechnungsbasis		
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	100,65 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	93.503,85 €
Baupreisindex (BPI) 24.06.2024 (2010 = 100)	x	181,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	169.522,48 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	169.522,48 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		37 Jahre
• prozentual		53,75 %
• Faktor	x	0,4625
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	78.404,15 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	78.404,15 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		**78.404,15 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	**1.568,08 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	**79.972,23 €**
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**10.900,00 €**
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	**90.872,23 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,20**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	**0,00**
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	**109.046,68 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**3.030,00 €**
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	**106.016,68 €**
	rd.	**106.000,00 €**

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

4.6.4 Erläuterung 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. WoFlV) 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 Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,9		0,1		
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 %	20,7 %	26,0 %	53,3 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

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

Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	955,00	20,7	197,68
2	1.035,00	26,0	269,10
3	1.190,00	53,3	634,27
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.101,05 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.101,05 €/m² WF
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21		
• Dreispänner	×	0,970
Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter		
• Seiten-/Hintergebäude	×	0,870
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	929,18 €/m² WF
	rd.	929,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale

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

Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

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. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

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 sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 2,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (78.404,15 €)			1.568,08 €
Summe			1.568,08 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

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

- 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.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Siehe Ertragswertermittlung

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

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **105.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **106.000,00 €**.

Es bestehen erhebliche Unsicherheiten bzgl. dem baulichen Zustand des Gebäudekomplexes. Neben dem hohen Leerstand ist ersichtlich, dass Baumängel, -schäden vorliegen. Weiterhin wurden bauliche Veränderungen gegenüber der Baugenehmigung durchgeführt.

Nach sachverständiger Schätzung erfolgt daher ein Risikoabschlag von 40 Prozent vom Ertragswert.

(105.000,00 € - 42.000,00 € = 63.000,00 €)

Der Verkehrswert für den 40,400/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66954 Pirmasens, Maler-Bürkel-Straße 8, Pasquaystraße 5, 7, 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss des ehemaligen Fabrikgebäudes im Aufteilungsplan bezeichnet mir Nr. 13

Wohnungsgrundbuch Pirmasens	Blatt	lfd. Nr.
Gemarkung Pirmasens	Flur	Flurstücke 3273, 3273/2

wird zum Wertermittlungsstichtag 24.06.2024 mit rd.

63.000 €

in Worten: dreiundsechzigtausend Euro

geschätzt.

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

Lemberg, den 02. Juli 2024

Dipl. Ing. S. Ebert-Glimm

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

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:
Baugesetzbuch

LBauO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFlV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden

EnEV:
Energieeinsparungsverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024

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

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Haufe: (Hrsg, Sommer/Kröll/Piehler) Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Loseblattsammlung,

[5] IVD-Wohn-Preisspiegel 2023

[6] Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023

[7] Baukosten 2020/21 Instandhaltung / Sanierung / Moderniseirung / Umnutzung; Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel

[8] Praxis der Grundstücksbewertung (Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff (Hrsg), Loseblattsammlung 143. Ergänzung

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms “Sprengnetter-ProSa” (Stand 07.05.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte

Anlage 2: Luftaufnahme

Anlage 3: Bodenrichtwertkarte

Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Anlage 5: Berechnung der Wohnfläche

Anlage 6: Grundriss SE Nr. 13

Anlage 7: Fotos

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

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Karte

Seite 1 von 1

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

Anlage 2: Luftaufnahme

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Bodenrichtwertkarte

Seite 1 von 1

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

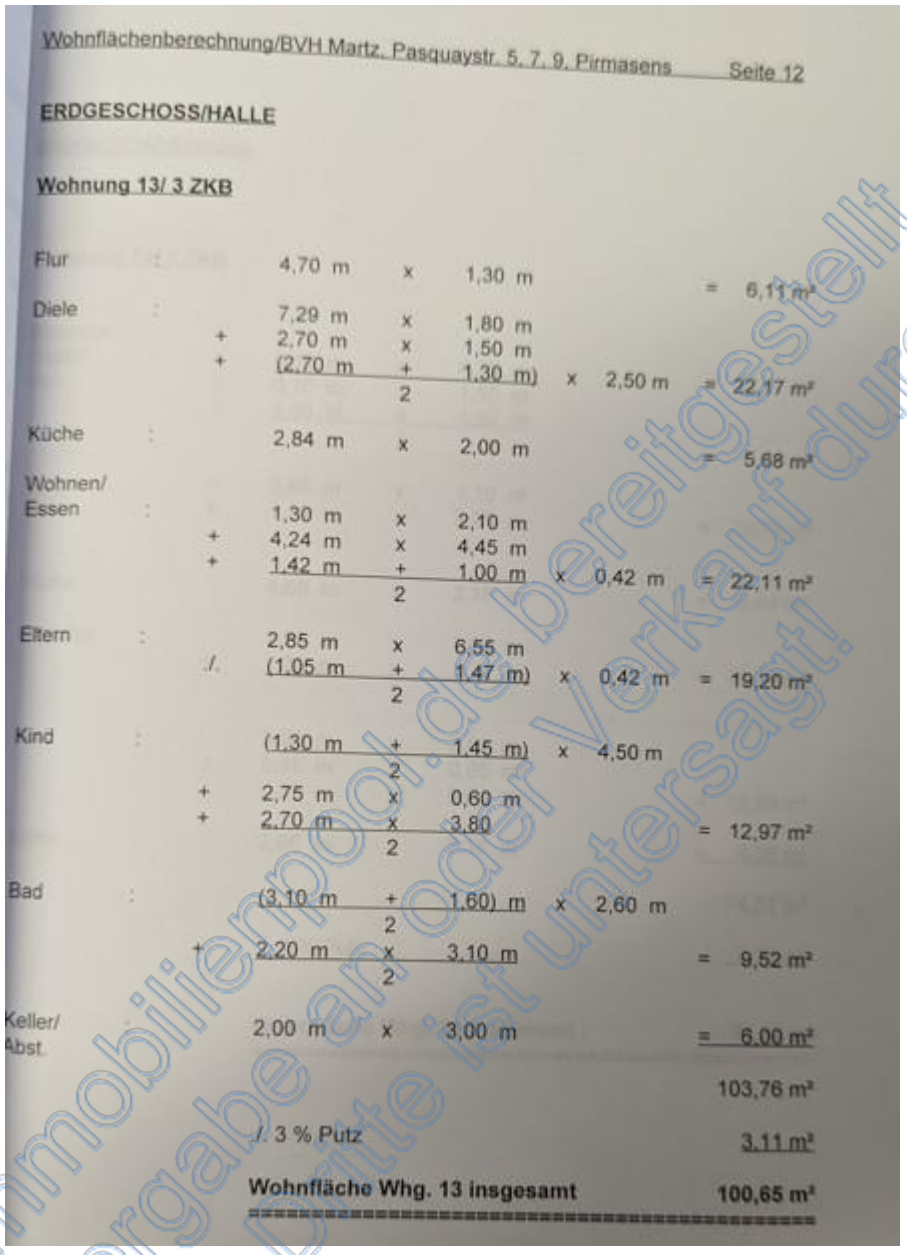
Anlage 4: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Anlage 5: Berechnung der Wohnfläche

Seite 1 von 1



Wohnflächenberechnung/BVH Martz, Pasquaystr. 5, 7, 9, Pirmasens Seite 12

ERDGESCHOSS/HALLE

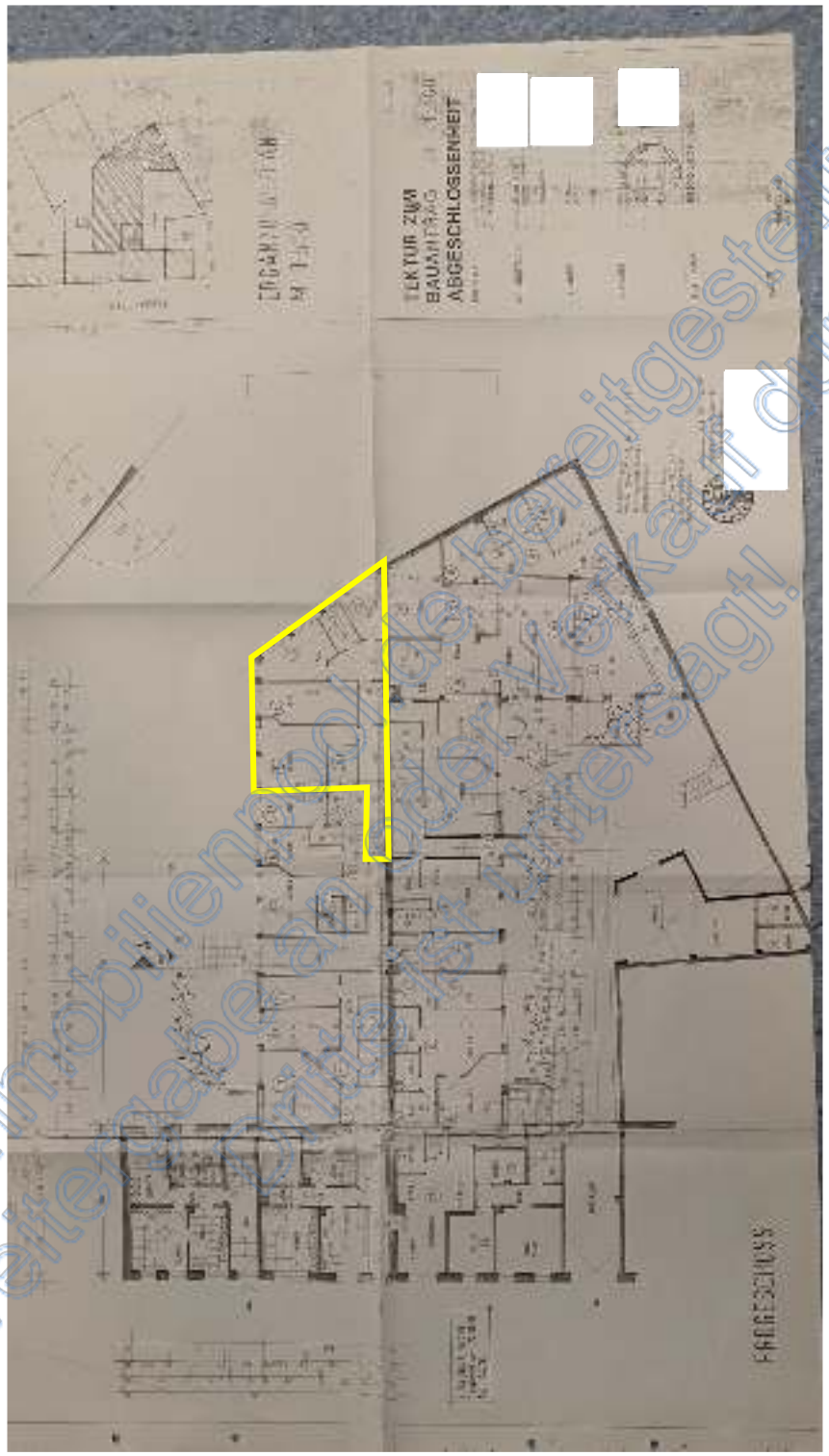
Wohnung 13/ 3 ZKB

Flur	:	4,70 m	x	1,30 m			=	6,11 m²
Diele	:	7,29 m	x	1,80 m				
	+	2,70 m	x	1,50 m				
	+	(2,70 m	+	1,30 m) / 2	x	2,50 m	=	22,17 m²
Küche	:	2,84 m	x	2,00 m			=	5,68 m²
Wohnen/ Essen	:	1,30 m	x	2,10 m				
	+	4,24 m	x	4,45 m				
	+	1,42 m	+	1,00 m / 2	x	0,42 m	=	22,11 m²
Eltern	:	2,85 m	x	6,55 m				
	/.	(1,05 m	+	1,47 m) / 2	x	0,42 m	=	19,20 m²
Kind	:	(1,30 m	+	1,45 m) / 2	x	4,50 m		
	+	2,75 m	x	0,60 m				
	+	2,70 m	x	3,80 / 2			=	12,97 m²
Bad	:	(3,10 m	+	1,60) m / 2	x	2,60 m		
	+	2,20 m	x	3,10 m / 2			=	9,52 m²
Keller/ Abst.		2,00 m	x	3,00 m			=	6,00 m²
								103,76 m²
		/. 3 % Putz						3,11 m²
		Wohnfläche Whg. 13 insgesamt						**100,65 m²**

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

Anlage 6: Grundriss SE Nr. 13

Seite 1 von 5

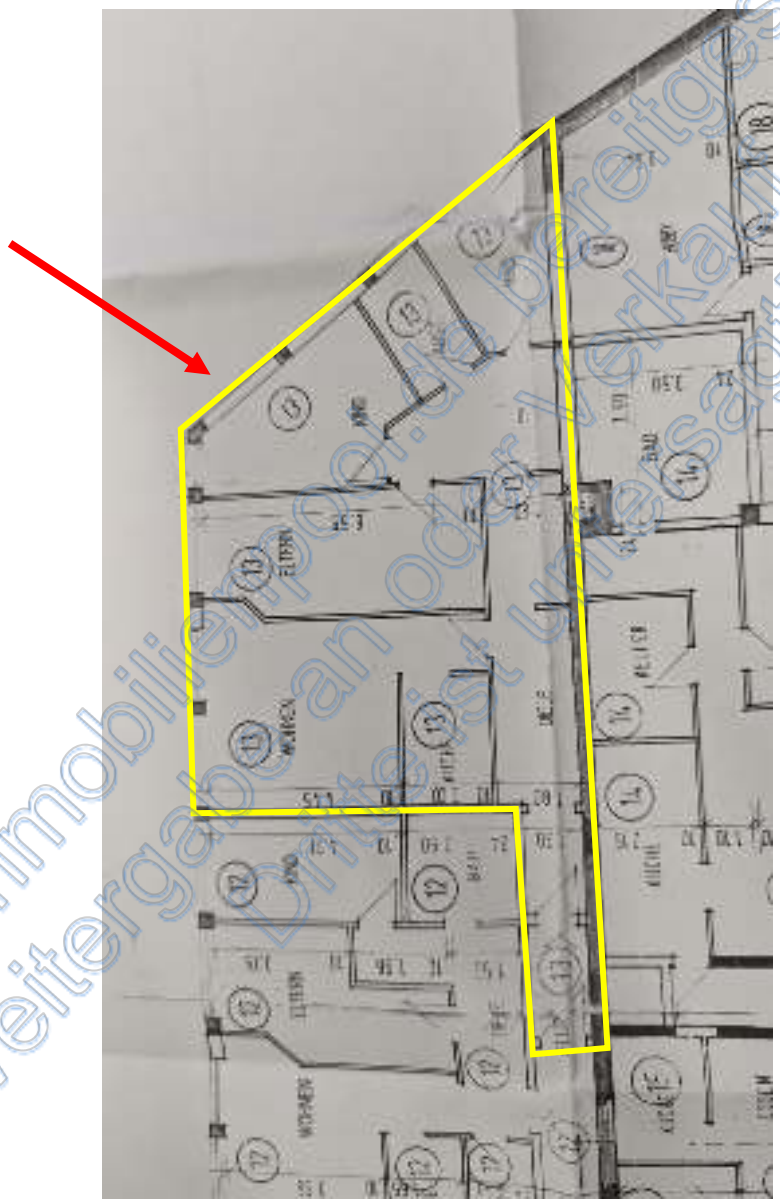


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Abb. 1: Grundriss der Gesamtanlage mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

Anlage 6: Grundriss SE Nr. 13

Seite 2 von 5

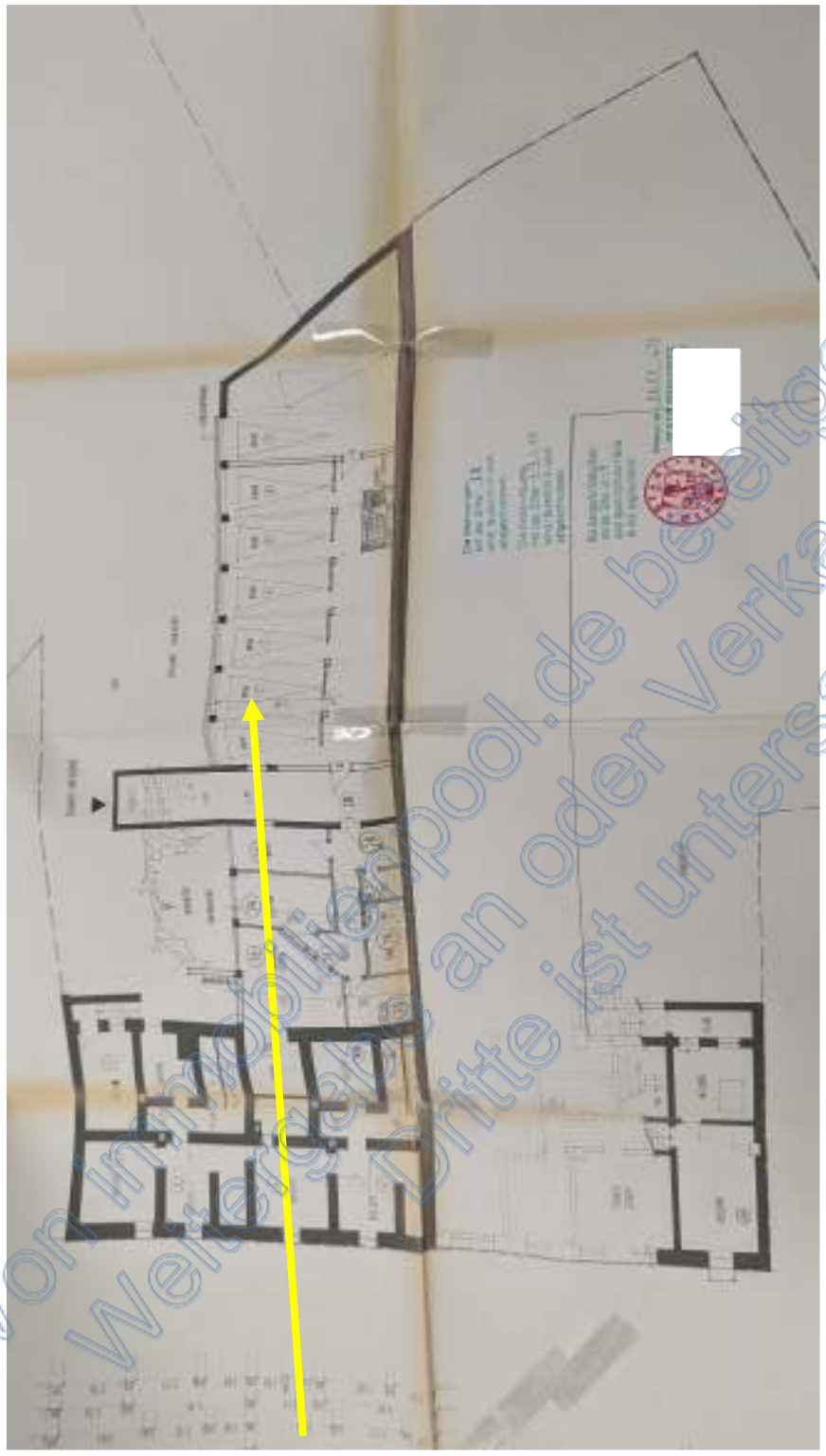


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Bewertungsobjekt, keine Fensteröffnungen an der Ostfassade

Anlage 6: Grundriss SE Nr. 13

Seite 3 von 5

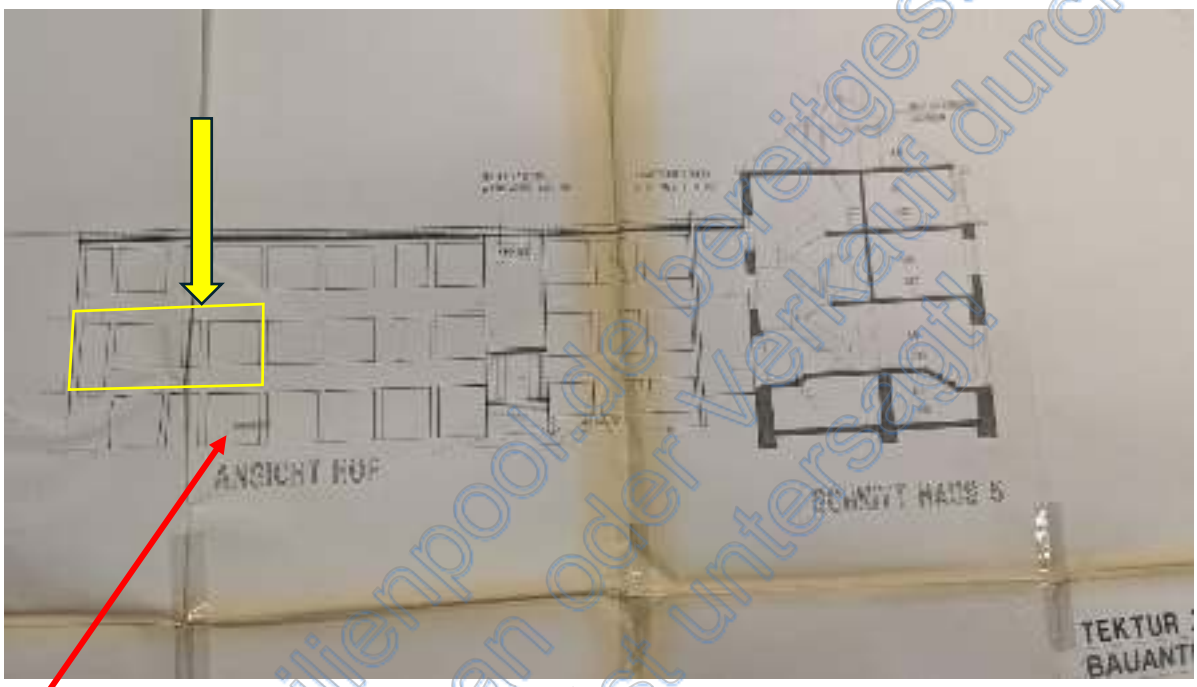


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Kellergeschoss: baurechtlich notwendige Tiefgaragenstellplätzen nicht mehr vorhanden

Anlage 6: Grundriss SE Nr. 13

Seite 3 von 5



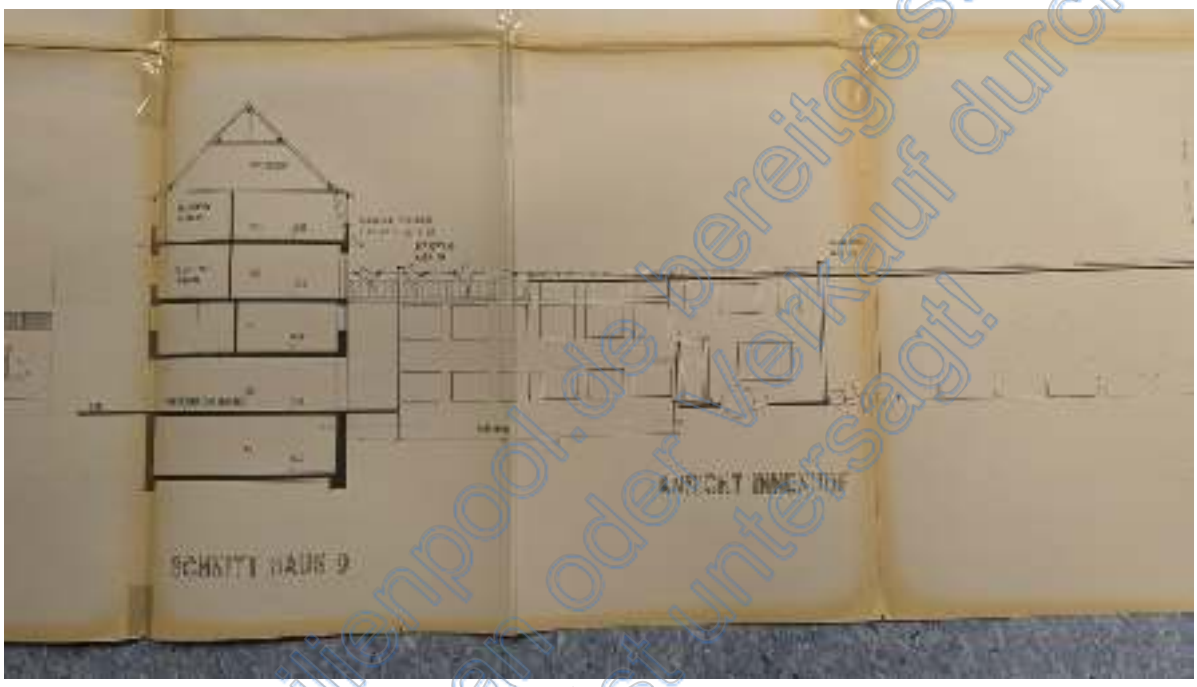
Tiefgaragen nicht mehr vorhanden

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

Ansicht Hof, Pasquaystraße 9a und Wohnung SE Nr. 13

Anlage 6: Grundriss SE Nr. 13

Seite 4 von 5

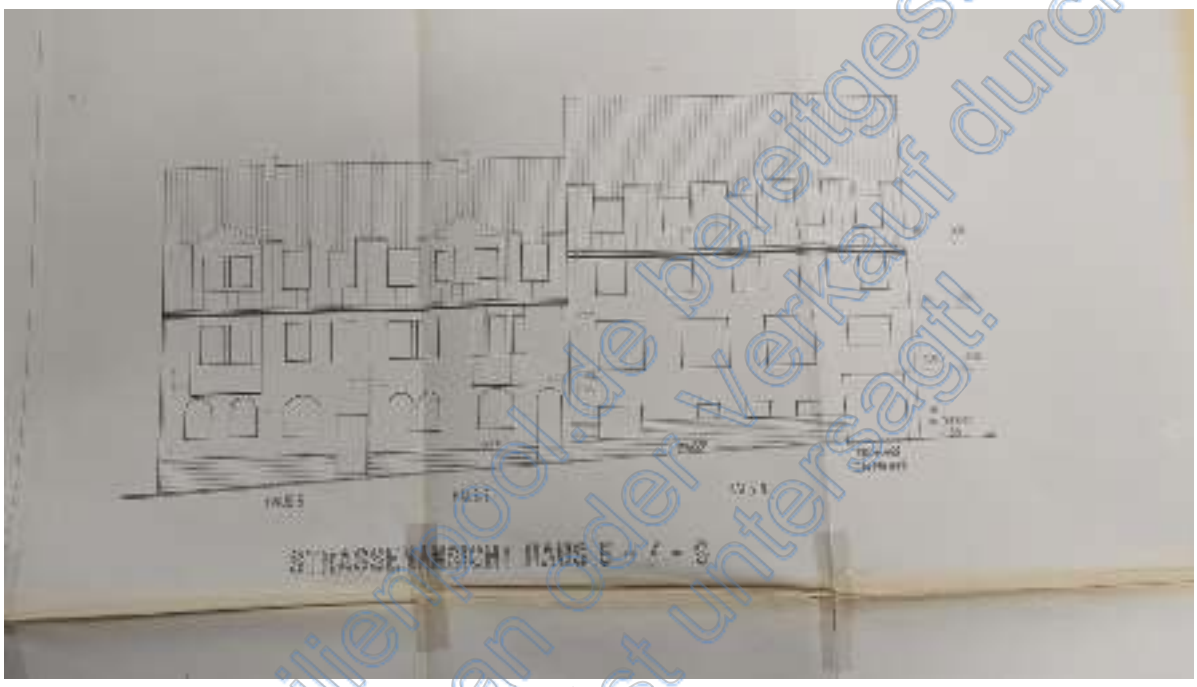


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Schnitt und Ansicht Innenhof

Anlage 6: Grundriss SE Nr. 13

Seite 5 von 5



Straßenansicht Pasquaystraße 5, 7, 9

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

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 4



Bild 1: Zufahrt von der Maler-Bürkel-Straße in den Innenhof, Ansicht SE Nr. 13
Entgegen den Grundrissplänen sind keine Fensteröffnungen vorhanden!



Bild 2: Fassade mit Rissbildung, fehlende Belichtung der Räume

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

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 4



Bild 3: SE Nr. 13 im Erdgeschoss, ehemalige Tiefgaragenstellplätze



Bild 4: Gemeinschaftliches Treppenhaus

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

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 4



Bild 5: Treppenhaus



Bild 6: Beschädigte Verglasung im Treppenhaus

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

Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 4



Bild 7: Flur zu der Wohnung SE Nr. 13



Bild 8: Kellerflur

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