

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!**

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann
Forststr. 143 67459 Böhl-Iggelheim

Amtsgericht Neustadt
Robert-Stolz-Straße 20
67433 Neustadt an der Weinstraße

M. Eng., Dipl. Wirtsch.-Ing. (FH)
Michael Hoffmann
Forststraße 143
67459 Böhl-Iggelheim

Datum: 26.09.2024
AZ.: 1 K 24/22

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch in Bezug auf das im Wohnungsgrundbuch von Haßloch, Blatt 12910, Gemarkung Haßloch, Flurstück 2874/16 eingetragenen 159/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 67454 Haßloch, Brahmsstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit der Nr. 4 bezeichnet, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Stellplatz.

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
09.07.2024 mit rund**

80.000,00 Euro

ermittelt.

Dieses anonymisierte Gutachten umfasst einschließlich der Anlagen 48 einseitig beschriebene Seiten. Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt, davon zwei digital und eine für unsere Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1	Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Auftraggeber	5
2.2	Angaben zum Auftrag.....	5
2.3	Besonderheiten	6
2.4	Weitere Fragen.....	6
3	Grundstücksbeschreibung.....	6
3.1	Großräumige Lage	6
3.2	Kleinräumige Lage	7
3.3	Grundstückseigenschaften	7
3.4	Infrastruktur	8
3.5	Rechte und Belastungen.....	9
3.6	Planungs- und Entwicklungszustand	9
3.7	Derzeitige Nutzung	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
4.1	Vorbemerkungen.....	10
4.2	Gemeinschaftseigentum Wohnhaus.....	11
4.2.1	Gebäudedaten	11
4.2.2	Nutzungseinheiten	11
4.2.3	Gebäudekonstruktion.....	12
4.2.4	Technische Gebäudeausrüstung	12
4.2.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand.....	12
4.3	Außenanlagen.....	13
4.3.1	Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum	13
4.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs-eigentum zugeordnet	13
4.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem fremden Wohnungseigentum zugeordnet	13
4.4	Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten	13
4.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4	13
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung.....	13
4.5.2	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	14

4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
4.5.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
4.5.5	Beurteilung der Gesamtanlage	15
5	Wertermittlung	16
5.1	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	16
5.2	Ermittlung des Bodenwerts	17
5.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
5.4	Vergleichswertermittlung	19
5.4.1	Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterung der Begriffe des Vergleichswertverfahrens	20
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Grundlage von mehrere vergleiche	21
5.4.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	23
5.4.5	Vergleichswert	24
5.5	Ertragswertverfahren	26
5.5.1	Ertragswertberechnung	30
5.5.2	Erläuterungen zum Ertragswertverfahren	30
6	Verkehrswert	32
7	Wert der Lasten und Beschränkungen Grundbuch Abteilung II	33
8	Urheberschutz und Haftungsbegrenzung	34
9	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	35
9.1	Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	35
9.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	36
10	Verzeichnis der Anlagen	37
10.1	Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte	38
10.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte	39
10.3	Anlage 3: Planzeichnungen	40
10.4	Anlage 4: Wohnflächenberechnung	44
10.5	Anlage 5: Fotoaufnahmen	44

1 Wesentliche Daten und Ergebnisse der Wertermittlung

Bewertungsobjekt	Wohnungseigentum
------------------	------------------

Bewertungsrelevante Stichtage	
Wertermittlungstichtag	09.07.2024
Qualitätsstichtag	09.07.2024
Ortsbesichtigung	24.02.2023

Gebäude und Grundstücksdaten	
Baujahr Wohnhaus	1994
Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Wohnfläche	rd. 49 m ²
Grundstücksgröße Gebäude und Freifläche	343 m ²
Miteigentumsanteil am Grundstück	159/1.000

Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren	
Anteiliger Bodenwert	27.000,00 €
Vergleichswertverfahren	80.000,00 €
Ertragswertberechnung	86.000,00 €
Verkehrswert (Marktwert)	80.000,00 €

Verkehrswert gemäß § 194 BauGB

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber: Amtsgericht Neustadt
Robert-Stolz-Straße 20
67433 Neustadt an der Weinstraße

Datum des Beschlusses: 08.11.2022

2.2 Angaben zum Auftrag

Grund der Bewertung: Zwangsversteigerung

Ortsbesichtigung: Der Ortstermin fand am 24. Februar 2023 statt.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer und der Sachverständige.

Besondere Vorkommnisse: Während der Besichtigung kam es zu keinen besonderen Vorkommnissen. Es konnten alle Räume der Wohnung besichtigt werden.

Wertermittlungstichtag: 09.07.2024

Qualitätsstichtag: Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag.

Verwendete Unterlagen und Informationen: Durch den Sachverständigen wurden folgende Unterlagen und Informationen beschafft:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug
- Pläne aus der Bauakte
- Grundstücksplan
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- Auskünfte aus Flächennutzungs- und Bebauungsplänen
- Auskunft zur Erschließungsbeitragssituation
- Altlastenauskunft
- Bodenrichtwertauskunft
- Liegenschaftskarte

2.3 Besonderheiten

Das vorliegende Gutachten wurde im Sinne des § 194 BauGB sowie der Immobilienwertermittlungsverordnung erstellt.

Im Zwangsversteigerungsverfahren werden Rechte sowie Lasten aus der Abteilung II des Grundbuches nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgt somit belastungsfrei. Bestehen Lasten sind diese in einem separaten Wertermittlungsverfahren außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens zu berücksichtigen. Auskünfte über Rechte und Lasten, die im Zwangsversteigerungsverfahren bestehen bleiben, erteilt lediglich das Gericht. Eine Auflistung der in Abteilung II vorhandenen Eintragungen erfolgt in dem Punkt „Rechte und Belastungen“.

Anmerkung zur Wohnfläche:

Die in dem Gutachten zu Grunde gelegte Wohnfläche wurde auf Basis der vorliegenden Unterlagen, von Grundrissen als auch auf Basis von Umrechnungskoeffizienten aus der aktuellen Wertermittlungsliteratur bestimmt. Ein Aufmaß wurde nicht durchgeführt.

Dem Sachverständigen liegen die Grundrisspläne sowie der Aufteilungsplan vor, deren Richtigkeit wird in diesem Gutachten unterstellt.

2.4 Weitere Fragen

Mieter oder Pächter:	die Wohnung ist nicht vermietet
Name des Verwalters:	es wurde kein Verwalter bestellt
Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG:	es besteht keine Wohnpreisbindung
Gewerbebetrieb:	nein
Maschinen, Betriebseinrichtungen, Zubehör:	nicht vorhanden
Energieausweis:	liegt nicht vor
Verdacht auf Hausschwamm	es besteht kein Verdacht
Verdacht auf ökologische Altlasten:	es besteht kein Verdacht

3 Grundstücksbeschreibung

3.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Bad Dürkheim
Ort und Einwohnerzahl:	Haßloch, ca. 21.000 Einwohner
Einzugsgebiet:	Die verbandsfreie Gemeinde Haßloch ist in der Landesplanung als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie liegt im Landkreis Bad-Dürkheim und ist ein Teil der Metropolregion Rhein-Neckar, unweit von den

Oberzentren Ludwigshafen und Mannheim sowie von Neustadt an der Weinstraße. Die Gemeinde bedeckt eine Fläche von 39,95 km² und liegt auf einer Höhe von 110 m über NN.

Bundesautobahn:
Anschluss an die A 65

Bundesstraßen:
B39

Bahnanschluss:
Bahnhof Haßloch mit Anschluss an die Bahnlinie Mannheim – Saarbrücken sowie S-Bahn Anschluss Rhein-Neckar

Nächstgelegene Flughäfen:
Mannheim ca. 35 km
Frankfurt ca. 101 km

Landeshauptstadt:
Mainz ca. 87 km

3.2 Kleinräumige Lage

**Lage des
Wertermittlungsobjekts:**

Das Grundstück befindet sich in einer Durchgangsstraße, überwiegend mit Wohnbebauung im näheren Umfeld. Die Entfernung zum Ortskern beträgt etwa 1,0 Kilometer.

**Bauliche Nutzung in der
näheren Umgebung:**

Die nähere Umgebung des Bewertungsgrundstücks ist mit Wohnhäusern in ein- und zweigeschossiger, offener Bauweise bebaut.

Immissionen:

keine

Einkaufsmöglichkeiten:

Es besteht eine gute Versorgungslage für den Einkauf des täglichen Bedarfs.

3.3 Grundstückseigenschaften

Gestalt:

Flurstück-Nr.: 2874/16

Fläche: 343 m²

mittlere Breite ca. 17 m

mittlere Tiefe ca. 20 m

	Länge an der Straßenfront Brahmsstraße ca. 17 m
	rechteckähnliche Form
Topographie:	eben
Einfriedung:	teilweise durch Zaun und Tor
Bodenbeschaffenheit, Grundwasser	Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt. Eine Aussage über die Eignung des Baugrundes zu Bauzwecken ist deshalb nicht möglich.
Altlasten:	Nach telefonischer Auskunft der SGD-Süd bestehen keine Altlasten.
Einbindung in die Nachbarschaft:	Es besteht zu den angrenzenden Nachbargrundstücken 2874/19 und 2874/15 keine Grenzbebauung.

3.4 Infrastruktur

Örtliche Verkehrserschließung:	ausgebaute Straße, geteert mit beidseitig gepflasterten Gehwegen und Fahrradwegen sowie Parkbuchten
Vorhandene und gesicherte Erschließungen:	Das Grundstück ist mit den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen erschlossen. – Trinkwasser – Strom – Abwasser – Telefonanschluss – Gasanschluss
Soziale Einrichtungen und Erholungsanlagen:	In Haßloch sind u.a. – Kindergärten – Grundschule und weiterführende Schulen – Sportanlagen – Spielplätze – Arztpraxen – Apotheken vorhanden.

3.5 Rechte und Belastungen

- Grundbuch:** Es liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.11.2022 vor. Hiernach sind in der Abteilung II des Grundbuches für das Flurstück 2874/16 folgende bestehende Lasten und Beschränkungen eingetragen:
- Lfd. Nr.2: Die Zwangsvollstreckung ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt a.d. Wstr., Vollstreckungsgericht, 1 K 24/22), eingetragen am 27.09.2022.
- Anmerkung:** Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III der Grundbücher eingetragen sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt, da sie möglicherweise Auswirkung auf den Kaufpreis, nicht aber auf den Verkehrswert nehmen.
- Baulastenverzeichnis:** Nach telefonischer Auskunft der Kreisverwaltung Bad Dürkheim besteht für das Flurstück 2874/16 keine eingetragene Baulast.
- Denkmalschutzbuch:** Es sind keine Eintragungen vorhanden.
- Nicht eingetragene Rechte und Belastungen:** Sonstige, nicht eingetragene Rechte und Belastungen sind nicht bekannt. Es wurden keine weiteren Nachforschungen angestellt.
- Bodenordnungsverfahren:** Im Grundbuch Abteilung II und im Liegenschaftskataster ist kein Vermerk eingetragen. Nach Auskunft des Bauamtes ist das Grundstück in keinem Bodenordnungsverfahren eingebunden.

3.6 Planungs- und Entwicklungszustand

- Flächennutzungsplan:** Der Bereich des zu bewertenden Grundstücks ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.
- Bebauungsplan:** Für den Bereich des zu bewertenden Grundstücks besteht nach Auskunft der Baubehörde kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die rechtliche Bewertung von Bauvorhaben bestimmt sich nach § 34 BauGB.
- Anmerkung:** Die Ermittlung des Verkehrswertes wurde auf Basis der tatsächlich vorhandenen baulichen Anlagen durchgeführt. Es wurde nicht abschließend überprüft, ob eine Baugenehmigung für das Bewertungsobjekt vorliegt und die Ausführung mit der jeweiligen Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der einzuhaltenden Bauleitplanung übereinstimmt.

Entwicklungszustand:	Die Qualität des Grundstücks wird vom Sachverständigen aufgrund der tatsächlichen Gegebenheiten als baureifes Land bewertet.
Erschließungszustand:	Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen, die Beiträge und nicht steuerlichen Abgaben für die bestehenden Erschließungsanlagen sind nach BauGB und KGA zum Wertermittlungstichtag abgegolten. Das Grundstück wird demgemäß vom Sachverständigen als beitrags- und abgabenfrei (baf.), baureifes Land eingestuft.
Wohnlagenqualität	Die Qualität der Wohnlage wird aufgrund der Gebietsbebauung, Nutzung und Immissionslage als gute Wohnlage bewertet.

3.7 Derzeitige Nutzung

Das Grundstück ist mit einem zu Wohnzwecken genutzten, zweigeschossigen Gebäude mit vier Eigentumswohnungen sowie mit sechs Stellplätzen bebaut.

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

4.1 Vorbemerkungen

Basis für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Verlauf der durchgeführten Ortsbesichtigung und der vorliegenden Bauunterlagen.

Die baulichen Anlagen werden lediglich in dem Umfang beschrieben, wie es für die Herleitung der erforderlichen Daten zur sachverständigen Wertermittlung notwendig ist. Aussagen, die über nicht einsehbare Bauteile gemacht werden, basieren auf den Angaben der verfügbaren Bauunterlagen, den erlangten Informationen während des Ortstermins oder auf konkludenten Annahmen, aufgrund der im Baujahr üblichen Bauausführung. Es wird daher darauf hingewiesen, dass alle Angaben zu der Gebäudebeschreibung ohne jegliche Gewähr gemacht werden. Baumängel und Bauschäden wurden im Rahmen einer zerstörungsfreien Inaugenscheinnahme ermittelt. Nicht zugängliche bzw. versteckte Baumängel und Bauschäden sind in diesem Verkehrswertgutachten unberücksichtigt. Die Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen, wie u.a. die Trinkwasserinstallation, elektrische Installationen und Anlagen und die Heizungsanlage, wurde nicht geprüft. Vielmehr wird sie in diesem Gutachten unterstellt.

Es wurden keine Untersuchungen hinsichtlich Schädlinge wie beispielsweise Pilze und Tiere, als auch auf gesundheitsschädliche Baumaterialien vorgenommen.

Die vorliegende Wertermittlung berücksichtigt lediglich Kosten für Arbeiten, die das zu bewertende Objekt für die gewählte Restnutzungsdauer verwendbar macht. Modernisierungsmaßnahmen zum Zwecke einer verlängernden Restnutzungsdauer werden nicht zu Grunde gelegt. Die in die Wertermittlung einfließenden Kosten für

Instandsetzungsmaßnahmen werden nur insoweit berücksichtigt, als dass sie im vorherrschenden Immobilienmarkt Beachtung finden.

Die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und der Zeitpunkt der Maßnahmen werden im Gutachten nicht dargestellt, vielmehr wird der am Wertermittlungsstichtag vorhandene Gebäudezustand beschrieben. Die Beschreibung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen erfolgt lediglich nachrichtlich ohne Anspruch auf Vollständigkeit.

Aussagen über Baumängel und Bauschäden und deren wertmäßige Einordnung, basieren auf überschlägigen Berechnungen sowie Schätzungen und stellen lediglich einen vermuteten Anhaltspunkt für deren Behebung dar. Genaue Angaben zu deren Behebung können nur durch eine Angebotseinholung gemacht werden.

Für potentielle Erwerber sind bestehende Nachrüstplichten zu berücksichtigen sowie gesetzliche Bestimmungen hinsichtlich einer energetischen Ertüchtigung. Sofern die dafür notwendigen Aufwände in diesem Gutachten nicht explizit genannt werden, sind sie in dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

4.2 Gemeinschaftseigentum Wohnhaus

4.2.1 Gebäudedaten

Gebäudeart:	freistehendes, zwei- geschossiges, unterkellertes Wohnhaus mit vier Wohneinheiten
Baujahr:	1994
Modernisierungen:	keine wesentlichen Modernisierungen durchgeführt
Energieeffizienz:	Es liegt kein Energieausweis vor.

4.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Wohnräume der Wohnung Nr. 4, Diele, Waschraum, Allzweckraum und den Wohnungen Nr. 1- 4 zugeordneten Kellerräumen

Erdgeschoss:

Eingang mit Treppenhaus und Wohnung Nr. 1

Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 3

Im Gebäude Brahmsstraße 3 bestehen 4 Wohnungseigentume.

4.2.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundament:	bewehrte Bodenplatte
Keller:	Beton-Fertigkellerelemente d = 30 cm
Umfassungswände:	Schalungssteine d = 25 cm
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton-Plattendecke
Treppen:	Ortbetontreppe in das KG, ansonsten Betonfertigteiltreppen
Hauseingang:	Eingangstür mit Seitenteil aus Kunststoff mit Lichtausschnitt in Ornamentverglasung
Dach:	Satteldach mit Betondachziegel eingedeckt

4.2.4 Technische Gebäudeausrüstung

Wasserversorgung:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Warmwasserversorgung:	über Zentralheizung
Abwasserinstallation:	Ableitung in kommunales Abwassernetz, Mischsystem
Heizung:	Gas-Etagenheizung als Kombitherme
Lüftung:	keine mechanische Lüftung vorhanden (Fensterlüftung)
elektrische Ausstattung:	normale Ausstattung, Sprechanlage

4.2.5 Besondere Bauteile und Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum sowie Gebäudezustand

besondere Bauteile:	Vordach aus Beton sowie Eingangstreppe mit drei Stufen
besondere Einrichtungen:	keine
Bauschäden und Baumängel:	– Leichte Betonabplatzungen im Sockelbereich – Abgesenkte Rasengittersteine im Bereich der Stellplätze Nr. 3 und Nr. 4 – Feuchteschäden im Keller an Außen- und Innenwänden, teilweise verbunden mit starker Schimmelentwicklung

Wirtschaftliche Wertminderung:

Wassereintritt im Keller. Sanierungskosten wurden durch hinzugezogenen Fachgutachter ermittelt.

Allgemeinzustand:

Der bauliche Zustand oberhalb der Erdgleiche ist weitgehend dem Gebäudealter entsprechend.

4.3 Außenanlagen

4.3.1 Außenanlagen im Gemeinschaftseigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegbefestigung und Einfahrt mit Tor, Gartengerätehaus und Fahrradüberdachung.

4.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

Sondernutzungsrecht für Stellplatz Nr. 3.

4.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem fremden Wohnungseigentum zugeordnet

Stellplätze

4.4 Weitere Grundstücks- und Gebäudedaten

Nebengebäude:

keine

4.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche und Raumaufteilung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4.

Wohnfläche:

Die Wohnfläche beträgt rd. 49 m² und wurde nach den Plänen der Teilungserklärung berechnet sowie beim Ortstermin stichprobenhaft überprüft. Die Berechnungen weichen teilweise von den Vorschriften der WoFIV, DIN 283, II BV ab. Sie ist deshalb lediglich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Raumaufteilung

Die Wohnung hat folgende Räume:

Wohnen, Küche, Schlafen, Bad, Flur

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt:

- Wohnen 23,95 m²
- Küche 4,54 m²
- Schlafen 13,07 m²

- Bad 4,37 m²
- Flur 3,26 m²

Besonnung/ Belichtung normal

4.5.2 Raumausstattung und Ausbauzustand

Innenwände: Mauerwerk (nicht tragend und tragend) Raufaser, gestrichen
Bad
Fliesen, raumhoch
Küche
Raufaser, gestrichen und Fliesenspiegel

Fußböden: Fliesenbelag

Decken: Raufaser, gestrichen, Wohnzimmer Deckenplatten aus Polystyrol

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür
Zimmertüren:
einfache Holztüren, teilweise mit Lichtausschnitt

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Zweischeiben-Isolierverglasung, an zwei Fenstern mit Rollläden aus Kunststoff
Fensterbänke außen aus Aluminium, innen aus Betonwerkstein

Sanitärausstattung: Bad
bodenstehendes WC, Waschtisch, Duschwanne mit Duschkabine

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht in Wertermittlung enthalten

besondere Einrichtungen: keine

besondere Bauteile: keine

Baumängel, Bauschäden: – Aufsteigende Feuchtigkeit an Außen- und Innenwänden in der Wohnung

- Ausgeprägte Schimmelbildung an Außen- und Innenwänden der Wohnung
- Druckleitung der Abwasserhebeanlage in Kupferrohrausführung

wirtschaftliche Wertminderung:

Die Wohnung ist aufgrund der durch die Schimmelbildung bestehenden Gesundheitsgefahr zurzeit nicht bewohnbar.

sonstige Besonderheiten:

keine

allgemeiner Zustand des Sondereigentums:

Die Wohnung befindet sich aufgrund der Bauschäden und infolge des Schimmelbefalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

4.5.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an PKW Stellplatz Nr. 3

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine

Abweichend Regelung:

keine

Instandhaltungsrücklage:

Nach schriftlicher Auskunft durch einen Miteigentümer mit entsprechendem Kontenzugang besteht eine gesamte Rücklage für das Haus zum 17.02.2023 in Höhe von 4.116,24 Euro. Die anteilige, auf die Wohnung Nr. 4 entfallende Rücklage ist nicht bekannt.

4.5.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand. Aufgrund der im Keller vorherrschenden Feuchte – und Schimmelproblematik sind umfangreiche Abdichtungs- und Sanierungsmaßnahmen notwendig.

5 Wertermittlung

5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Definitionen und Begründung

Gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wird der **Verkehrswert (Marktwert)** durch den Preis bestimmt, der

- zum Wertermittlungsstichtag,
- im gewöhnlichen Geschäftsverkehr,
- nach den rechtlichen Gegebenheiten,
- den tatsächlichen Eigenschaften,
- nach der sonstigen Beschaffenheit,
- und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung,
- ohne Rücksicht auf persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, zu erzielen wäre.

Nach § 6 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren anzuwenden. Dabei ist das Verfahren bevorzugt anzuwenden, das nach der Art des Bewertungsobjekts und unter der Berücksichtigung, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der zur Verfügung stehenden Daten, am geeignetsten ist.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) hat den ersten Vorrang in der Verkehrswertermittlung. Es ist dann zu wählen, wenn eine ausreichende Zahl an Vergleichspreisen zur Verfügung steht. Es basiert auf Kaufpreisen, die die komplexen Bedingungen des Grundstücksmarkts enthalten und ist damit das Bewertungsverfahren, das dem Grundstücksmarkt am nächsten ist. Eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen ist dann vorhanden, wenn das Ergebnis eine statistische Stabilität aufweist.

Ist bei der Errichtung oder dem Kauf einer Immobilie der Ertrag vordergründig, so ist das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) für die Berechnung des Verkehrswertes heranzuziehen. Es ist dann zu wählen, wenn die Verzinsung, des in das Objekt investierten Kapitals vorrangig ist.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) ist regelmäßig dann zu wählen, wenn der Verkehrswert von Grundstücken durch die Ersatzbeschaffungskosten des aufstehenden Gebäudes preisbestimmenden Einfluss nimmt und die Nutzung des Grundstücks nicht auf eine Ertragserzielung ausgerichtet ist. Dies ist insbesondere dann anzunehmen, wenn das Gebäude selbstgenutzt wird (Ein- und Zweifamilienhäuser oder bei öffentlichen Gebäuden).

In dem **vorliegenden Fall** handelt es sich bei dem zu bewertenden Objekt um Wohnungseigentum. Wohnungs- oder Teileigentum kann unter Anwendung des

Vergleichswertverfahrens bewertet werden, sofern eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für Zweitverkäufe von vergleichbaren Objekten zur Verfügung stehen. Für diesen konkreten Bewertungsfall ergibt die Kaufpreisauswertung eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Kaufpreisen. Demgemäß ist nach den Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und der Umstände des Einzelfalls der Verkehrswert **vorrangig** mit dem **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln.

Zur nachhaltigen Beurteilung des Verkehrswertes wird zusätzlich als **stützendes Verfahren**, eine **Ertragswertermittlung** durchgeführt, da sowohl die ortsübliche Miete als auch der objektspezifische Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

5.2 Ermittlung des Bodenwerts

Verfahren

Die Ermittlung des Bodenwertes ist durch ein eigenständiges Verfahren, vorrangig im **Vergleichswertverfahren** (§ 40 Abs.1 ImmoWertV) durchzuführen. Die Berechnung erfolgt ohne die Berücksichtigung von Werten der baulichen Anlagen, sonstigen Anlagen oder vom Ertragswert. Sind geeignete **Bodenrichtwerte** (§ 40 Abs.2 ImmoWertV) verfügbar, können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert stellt einen durchschnittlichen Lagewert des Bodens, in Abhängigkeit vom Entwicklungszustand dar. Er bezieht sich auf eine Mehrheit von Grundstücken in einem abgegrenzten Gebiet (Richtwertzone), für die im Wesentlichen Art und Maß der Nutzung und sonstige wertrelevante Merkmale übereinstimmen.

Für den Bereich des Bewertungsobjekts liegt ein Bodenrichtwert vor. Der vom Gutachterausschuss ermittelte Bodenrichtwert wurden nach einer Überprüfung als geeignet bewertet und dienen in dem vorliegenden Gutachten als Basis der Bodenwertermittlung. Eventuelle Unterschiede der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Richtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks werden durch sachgerechte Anpassung des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Bodenrichtwerte und Beschreibung der Bodenrichtwertgrundstücke

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden für die maßgebenden Bodenrichtwertzonen folgende Daten übermittelt:

Bodenrichtwertzone:	1207
Wertermittlungsstichtag:	01.01.2024
Entwicklungszustand:	B (baureifes Land)
Art der baulichen Nutzung:	W (Wohnbaufläche)
Abgabenrechtlicher Zustand:	bf (beitragsfrei)
Grundstücksfläche:	500 m ²
Bauweise:	o (offene Bauweise)
Bodenrichtwert:	460 €/m ²

Beschreibung des Wertermittlungsgrundstücks Flurstück Nr. 1611/93

Wertermittlungstichtag: 09.07.2024
 Entwicklungszustand: B (baureifes Land)
 Art der baulichen Nutzung: W (Wohnbaufläche)
 Abgabenrechtlicher Zustand: bf (beitragsfrei)
 Grundstücksfläche: 343 m²
 Bauweise: o (offene Bauweise)

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

A) Bodenrichtwert auf Abgabefreiheit umrechnen				Anmerkung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes: bf		=	460,00 €/m ²	
abgabenrechtlich freier Bodenrichtwert		=	460,00 €/m²	
B) Bodenrichtwert auf den Wertermittlungstichtag anpassen				
	Bodenrichtwert Grundstück	Bewertungsgrundstück	Faktor	
Stichtag	01.01.2024	09.07.2024	x 1,05	A1
C) Anpassung auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale				
abgabefreier, lageangepasster BRW am Wertermittlungstichtag		=	483,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	343	x 1,04	A2
Entwicklungsstufe	B	B	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	W	W	x 1,00	
Bauweise	o	o	x 1,00	
angepasster abgabefreier relativer Bodenrichtwert		=	502,32 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Wertobjekt ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabefreier relativer Bodenwert		=	502,32 €/m²	
D) Ermittlung des Gesamtbodenwerts				
abgabefreier relativer Bodenwert		=	502,32 €/m ²	
Fläche (m ²)		x	343	
Abgabefreier Bodenwert		=	172.295,76 €	
			<u>rd. 172.000,00 €</u>	

Anmerkungen zur Anpassung des Bodenrichtwertes

A1

Die Wertentwicklung vom Stichtag des Bodenwerts auf den Bewertungsstichtag ist abgeleitet aus der Bodenpreisindexreihe für Wohnbauland.

A2

Der relative Bodenwert ist eine Funktion der Grundstücksgröße. Je größer die Grundstücksfläche ist, umso geringer ist in aller Regel der relative Bodenwert und umgekehrt. Bei der Ermittlung des Bodenwertes ist daher dieser Einfluss gegebenenfalls durch Grundstücksgrößen-Umrechnungskoeffizienten angemessen zu berücksichtigen.

5.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt.

Berechnung des anteiligen Bodenwerts	
Gesamtbodenwert	172.000,00 €
Miteigentumsanteil	x 159 / 1.000
anteiliger Bodenwert	= 27.348,00 € rd. 27.000,00 €

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertverfahren der Immobilienwertermittlungsverordnung

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts durch das Vergleichswertverfahren sind die §§ 24 - 26 der ImmoWertV.

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen. Sind für das Gebiet in dem das Grundstück gelegen ist nicht genügend Kaufpreise vorhanden, können auch Vergleichspreise aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungsstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit

des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors. Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

5.4.2 Erläuterung der Begriffe des Vergleichswertverfahrens

Vergleichsfaktor

Ein Richtwert für Wohnungs- und Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus tatsächlichen Kaufpreisen für Wohnungs- und Teileigentume abgeleiteter Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche. Ein Vergleichsfaktor kann gem. § 24 Abs. 2 Ziffer 2 ImmoWertV der Bestimmung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden.

Mehrere Vergleiche

Für die Bestimmung des Vergleichswerts können neben Vergleichsfaktoren auch Vergleichskaufpreise (§ 25 ImmoWertV) für Wohnungs- und Teileigentum verwendet werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis an die allgemeinen Wertverhältnisse und wertbestimmenden Merkmale angepasst. Der sich aus den angepassten Vergleichskaufpreisen bzw. Vergleichsfaktoren ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein Richtwert veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf Grundlage eines Erfahrungswerts durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu/Abschläge

Zu- und Abschläge werden insbesondere bei einer abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte angewendet.

Marktanpassung

Bei vorliegenden Marktveränderungen, die in den Bewertungsansätzen bisher noch nicht berücksichtigt sind, sind diese durch eine sachgerechte Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 ImmoWertV einzubeziehen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die in der Wertermittlung noch nicht berücksichtigten besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden nun berücksichtigt.

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Grundlage von mehrere vergleiche

Im Folgenden wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Grundlage der vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichskaufpreise (Auszug aus der Verkaufspreissammlung vom 29.11.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich Rheinland-Pfalz) ermittelt.

A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	125.599,00	150.198,00	75.599,00	120.599,00
Wohnfläche [m²]	49	59	70	59	51
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.128,80	2.145,69	1.281,34	2.364,69
B) Anpassung an den Wertermittlungstichtag					
Stichtag	09.07.2024	05.02.2019	06.02.2019	16.04.2019	23.05.2019
zeitliche Anpassung A1		1,25	1,25	1,24	1,23
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.661,00	2.682,11	1.588,86	2.908,56
C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale					
Wohnfläche [m²]	49	59	70	59	51
Faktor A2		0,98	0,97	0,98	1,00
Gebäudestandard	3	3	3	3	3
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	KG	OG	OG	KG	KG
Faktor A3		0,95	0,95	1,00	1,00
Aufzug	nicht vorhanden	n. vorhanden	n. vorhanden	n. vorhanden	n. vorhanden
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor A4		0,93	1,00	1,00	1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m²]		2303,97	2471,56	1557,08	2908,56
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m²]		2303,97	2471,56	1557,08	2908,56

A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	59.599,00	188.599,00	163.298,00	180.599,00
Wohnfläche [m²]	49	35	60	72	71
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	1.702,83	3.143,32	2.268,03	2.543,65
B) Anpassung an den Wertermittlungstichtag					
Stichtag	09.07.2024	05.09.2019	02.07.2020	18.12.2020	01.02.2021
zeitliche Anpassung A 1		1,22	1,11	1,09	1,05
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		2.077,45	3.489,08	2.472,15	2.670,83
C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale					
Wohnfläche [m²]	49	35	60	72	71
Faktor A2		1,04	0,98	0,97	0,97
Gebäudestandard	3	3	3	3	3
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Geschosslage	KG	EG	OG	KG	KG
Faktor A3		0,97	0,95	1,00	1,00
Aufzug	n. vorhanden	n. vorhanden	n. vorhanden	n. vorhanden	n. vorhanden
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Faktor A4		1,00	1,00	1,00	1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m²]		2095,73	3248,33	2397,99	2590,71
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m²]		2095,73	3248,33	2397,99	2590,71

A) Ausgangsdaten der Vergleichswertberechnung			
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise	
		9	10
Vergleichswert [€]	-----	237.199,00	213.998,00
Wohnfläche [m ²]	49	76	67
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	3.121,04	3.194,00
B) Anpassung an den Wertermittlungstichtag			
Stichtag	09.07.2024	19.07.2021	01.10.2021
zeitliche Anpassung A 1		0,99	0,98
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m ²]		3.089,83	3.130,12
C) Anpassung wegen wertbeeinflussender Merkmale			
Wohnfläche [m ²]	49	76	67
Faktor A2		0,97	0,97
Gebäudestandard	2	3	3
Faktor	3	1,00	1,00
Geschosslage	KG	EG	DG
Faktor A 3		0,97	0,95
Aufzug	n. vorhanden	n. vorhanden	n. vorhanden
Faktor		1,00	1,00
Vermietung	unvermietet	vermietet	unvermietet
Faktor A4		0,93	1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Faktor		1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichspreis [€/m ²]		2703,71	2884,41
Gewicht		1,00	1,00
gewichteter rel. Vergleichspreis [€/m ²]		2703,71	2884,41

5.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

A1

Anpassung an die allgemeine Wertentwicklung. Grundlage ist die bis 2024 fortgeschriebene Preisindexreihe für Wohnungseigentume des Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) Rheinland-Pfalz 2023 (Onlineabruf).

A2

Anpassung an die Wohnfläche durch die Berücksichtigung des Marktverhaltens. Für kleinere Wohnungen werden geringere Quadratmeterpreise gezahlt als für Wohnungen zwischen 70 und 130 m². Ab 140 m² Wohnfläche kehrt sich dieses Marktverhalten wieder um.

A3

Die Geschosslage der Wohnung wirkt sich regelmäßig auf den Kaufpreis aus. Örtliche Anpassungskoeffizienten liegen nicht vor. Es wurden Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

A4

Der Käuferkreis für vermietete Wohnungen am Grundstücksmarkt ist regelmäßig kleiner als der von nicht vermieteten Wohnungen. Dies wirkt sich auf die Preisentwicklung aus. Es wurden Koeffizienten aus vergleichbaren Gebieten herangezogen.

Ausschluss von nicht bekannten Besonderheiten

Es wird das arithmetische Mittel aus den summierten, angepassten Vergleichspreisen gebildet. Zum Ausschluss von nicht ersichtlichen Besonderheiten werden die Ausschlussgrenzen auf $\pm 20,00\%$ festgelegt. Die Ausschlussgrenzen liegen somit bei 2.012,96 €/m² - 3.019,45 €/m².

Zwei angepasste Vergleichswerte liegen außerhalb der Ausschlussgrenzen und werden aus der gewichteten Mittelwertbildung ausgeschlossen.

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte ohne Ausreißer	20.356,64	€/m ²
Summe der Gewichte ohne Ausreißer	8	
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.544,58	€/m ²
	rd. 2.550,00	€/m ²

5.4.5 Vergleichswert

Berechnung des Vergleichswerts	
vorläufiger gemittelter Vergleichswert	2.550,00 €/m ²
relative Zu- oder Abschläge	+ - €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.550,00 €/m ²
Wohnfläche	X 49 m ²
vorläufiger Vergleichswert	= 124.950,00 €
absolute Zu- oder Abschläge (Sondernutzungsrecht für Stellplatz Nr. 3)	+ 9.231,00 €
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 134.181,00 €
Marktanpassung	x 1,00
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 134.181,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 54.592,40 €
Vergleichswert	= 79.588,60 €
	rd. 80.000,00 €

Anmerkung zum Vergleichswert**Zu/Abschläge**

Der Wohnung Nr. 4 ist ein Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 gekennzeichneten Stellplatz zugeordnet. Sondernutzungsrechte an Stellplatzflächen werden in der Praxis durch die Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgeltes ermittelt.

Stellplatz Monatsmiete:	30,00 EUR
Jährlicher Reinertrag: 25,- EUR x 12 Monate:	300,00 EUR
Restnutzungsdauer:	50 Jahre
Liegenschaftszinssatz:	2,10 %
Barwertfaktor für die Kapitalisierung:	30,77
Wert des Stellplatzrechts: 300,- EUR x 30,77 =	9.231 EUR

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Bei der Begehung des Gebäudes war ein massiver Wassereintritt im gesamten Kellergeschoss erkennbar. Einhergehend mit großflächigem Schimmelbefall in der zu bewertenden Kellerwohnung Nr. 4 sowie teilweise in den gemeinschaftlichen Kellerräumen. Aufgrund des ausgeprägten Schadensbildes bei der Ortsbegehung wurde vom Verfasser dieser Wertermittlung nach Rücksprache mit dem Amtsgericht Neustadt ein Fachgutachter zur Bestimmung der Ursachen und deren Schadensbeseitigungskosten hinzugezogen. Das Sachverständigengutachten wurde am 16.07.2024 eingereicht und die Ergebnisse in dieser Wertermittlung berücksichtigt.

Demnach sind für die **Abdichtung des Kellers** rd. 93.000,00 Euro veranschlagt, die nach Teilungserklärung auf die Eigentümer umzulegen sind.

Auf die Wohnung Nr. 4 entfallen somit 93.000,00 EUR x 159/1.000 = **14.787,00 EUR**

Für die **Schimmelsanierung des gemeinschaftlich genutzten Kellers** sind rd. 41.000,00 Euro zu berücksichtigen, die nach Teilungserklärung auf die Eigentümer umzulegen sind.

Auf die Wohnung Nr. 4 entfallen somit 41.000,00 EUR x 159/1.000 = **6.519,00 EUR**

Die **Schimmelsanierung der Wohnung Nr.4** wird durch den Fachgutachter auf rd. 47.000,00 Euro geschätzt.

In dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Schadensbeseitigung an den baulichen Bestandteilen der Wohnung Nr. 4, die dem Sondereigentum zuzurechnen sind durch den Eigentümer der Wohnung Nr. 4 vollständig zu tragen sind, während die Kosten für die Schadensbeseitigung an den baulichen Bestandteilen in der Kellerwohnung, die dem gemeinschaftlichen Eigentum zuzurechnen sind, anteilig durch alle Eigentümer zu tragen sind. Maßgebend für die Unterscheidung von Sonder- und Gemeinschaftseigentum sind die Bestimmungen der vorliegenden Teilungserklärung.

Dem Sondereigentum werden zugerechnet:

Räumung/Entsorgung der Wohnungseinrichtung:	4.046,00 EUR
Entfernung Wandbeläge:	5.057,50 EUR
Sanierputz Wand:	10.263,75 EUR
Tür- und Zargenerneuerung:	2.856,00 EUR
<u>Fußbodenbeläge:</u>	<u>5.497,80 EUR</u>
Kostenanteil Sondereigentum	27.721,05 EUR

Verbleibende, aufzuteilende Kosten	19.278,95 EUR
------------------------------------	---------------

Davon anteilige Kosten Wohnung Nr. 4 $19.278,95 \text{ EUR} \times 159/1.000 = 3.065,35 \text{ EUR}$
 Auf die Wohnung Nr. 4 entfallen $27.721,05 \text{ EUR} + 3.065,35 \text{ EUR} = \mathbf{30.786,40 \text{ EUR}}$

Für die gesamten, auf die Wohnung Nr. 4 anzurechnenden Schadensbeseitigungskosten sind somit **52.092,40 EUR** als besondere objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Unterhaltungsbesonderheiten	
Anteilige Schadensbeseitigungskosten (Außenabdichtung des Kellers)	14.787,00 €
Anteilige Schadensbeseitigungskosten (Schimmelsanierung Gemeinschaftseigentum)	6.519,00 €
Anteilige Schadensbeseitigungskosten (Schimmelsanierung Sondereigentum)	30.786,40 €
sonstige Rechte und Belastungen	
keine	
weitere Besonderheiten	
Mietausfall	2.500,00 €
Summe	54.592,40 €

5.5 Ertragswertverfahren

Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts durch das Ertragswertverfahren sind die §§ 27- 34 der Immobilienwertermittlungsverordnung. Die Berechnung des Ertragswerts fußt auf den marktüblichen, nachhaltig erzielbaren, jährlichen Erträgen. Die Gesamtheit aller Erträge bezeichnet man als Rohertrag. Als Grundlage für den Ertragswert ist jedoch der Reinertrag erforderlich. Dieser ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Summe aus den Bewirtschaftungskosten und Erhaltungsaufwendungen des Eigentümers.

Im Ertragswertverfahren wird davon ausgegangen, dass der Reinertrag, die für den Grundstückseigentümer erzielte Verzinsung des Grundstückswerts darstellt. Für ein bebautes Grundstück hat dies zur Folge, dass somit ein Zinsanteil auf die, auf dem Grundstück errichteten baulichen und sonstigen Anlagen entfällt und ein weiterer Teil auf den Grund und Boden. Während die wirtschaftliche Nutzbarkeit einer baulichen Anlage einer zeitlichen Begrenztheit unterliegt, die durch die Restnutzungsdauer ausgedrückt wird, ist der Grund und Boden einer Liegenschaft unvergänglich. Der Bodenwert eines Grundstücks wird separat, vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV) oder mit Hilfe von Bodenrichtwerten gemäß § 14 ImmoWertV bestimmt. Im Verfahrensgang wird dabei so vorgegangen, als sei das Grundstück unbebaut.

Der Anteil des Reinertrags der auf den Wert des Bodens entfällt, wird errechnet, in dem der Bodenwert mit dem Liegenschaftszinssatz multipliziert wird. Die Verzinsung der baulichen und sonstigen Anlagen ergibt sich aus der Differenz aus der Gesamtverzinsung abzüglich der Verzinsung des Bodenwerts.

Der vorläufige Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch eine Zeitrentenbarwertberechnung der baulichen und sonstigen Anlagen unter Anwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus der Summe des vorläufigen Ertragswerts der baulichen und sonstigen Anlagen und des Bodenwerts. Zum Ertragswert gelangt man nach einer gegebenenfalls erforderlichen Marktanpassung und wenn die eventuell bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die in dem vorgangenen Rechenverfahren noch keinen Eingang gefunden haben, sachgerecht berücksichtigt werden

Die Formel des allgemeine Ertragswertverfahrens lautet:

$$vEW = (RE - BW \times LZ) \times KF + BW$$

$$\text{wobei } KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$$

$$q = 1 + LZ$$

$$LZ = \frac{P}{100}$$

vEW = vorläufiger Ertragswert

RE = jährlicher Reinertrag

BW = Bodenwert ohne eigenständig nutzbare Teilflächen

LZ = Liegenschaftszinssatz

KF = Kapitalisierungsfaktor

n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer

p = Zinsfuß

Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Der jährliche Reinertrag bestimmt sich aus dem jährlichen Rohrertrag vermindert um die Bewirtschaftungskosten. Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Weichen die tatsächlichen Erträge von den nachhaltig erzielbaren ortsüblichen Erträgen ab (auch vorübergehend leerstehende und eigengenutzte Räume sowie für solche, die aus persönlichen Gründen billiger vermietet werden), dann ist der Ertragswert zunächst auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Erträge zu ermitteln.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die im Rahmen des Ertragswertverfahrens anzusetzenden Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben, die vom Vermieter zu tragen sind und zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung der Immobilie fortwährend notwendig sind. Sie werden auf Grundlage von Marktanalysen von vergleichbaren Grundstücken ermittelt. Sie beinhalten lediglich die nicht umlagefähigen Kosten für die Verwaltung, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten. Liegen keine tatsächlichen Bewirtschaftungskosten vor, werden durch den Sachverständigen auf Grundlage des Gebäudetyps, der

Ausstattungsmerkmale und der Angaben des Eigentümers, die dafür anfallenden Bewirtschaftungskosten pauschal festgesetzt

Vorläufiger Ertragswert (§ 28 ImmoWertV)

Im allgemeinen Ertragswertverfahren ergibt sich der vorläufige Ertragswert aus der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der durch Verminderung um den Bodenverzinsungsbetrags ermittelt wurde und dem Bodenwert.

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz stellt ein Marktanpassungsfaktor im Ertragswertverfahren dar. Er ist eine Rechengröße, die auf der Basis geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge als Durchschnittswert abgeleitet wird. Durch die marktkonforme Ableitung wird sichergestellt, dass durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes im Ertragswertverfahren, ein dem Markt entsprechendes Ergebnis resultiert.

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz (§ 33 ImmoWertV)

Der nach § 21 Abs.2 bestimmte Liegenschaftszinssatz wird auf seine Eignung überprüft und bei gegebenenfalls bestehenden Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts angepasst. Hierzu werden auf Angaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen zurückgegriffen. Zusätzlich werden Einflussfaktoren wie Angebot, Nachfrage und Preisniveau am örtlichen Grundstücksmarkt berücksichtigt sowie das Schrifttum beachtet.

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die üblicherweise wirtschaftliche Nutzbarkeit eines Gebäudes, unter Berücksichtigung der Gebäudeart und die von der tatsächlichen Nutzbarkeit abweichen kann.

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Anzahl der Jahre, die die baulichen und sonstigen Anlagen bei einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und Unterhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, wird als Restnutzungsdauer (RND) bezeichnet. Maßgeblich dafür ist demzufolge der wirtschaftliche und technische Zustand und nicht vordergründig das tatsächliche Gebäudealter, da Instandsetzungen und Modernisierungen einerseits verlängernd und andererseits unterlassene Instandsetzungen verkürzend auf die Restnutzungsdauer Einfluss nehmen können.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichende Eigenschaften des zu bewertenden Objekts. Unter den objektspezifischen Grundstücksmerkmalen werden insbesondere

- sonstige wertbeeinflussende Umstände
- Baumängel und Bauschäden
- Bauliche Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und alsbald freigelegt werden
- Bodenschätze

– Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen subsummiert.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

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

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

5.5.1 Ertragswertberechnung

Gebäude- beschreibung	Mieteinheit	Fläche [m²]	Anzahl [Stk.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				[€/m²] bzw. [€/Stk.]	monatlich [€]	jährlich [€]
4-Familien Wohnhaus	Wohnung Nr. 4	49,00	1	8,75	428,75	5.145,00
Summe		49,00			428,75	5.145,00

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährl. Nettokaltmieten)	5.145,00 €
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters):	23,31 %
von der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete	- 1.199,10 €
jährlicher Reinertrag	= 3.945,90 €
Reinertragsanteil des Bodens	
2,10 % vom Bodenwert (27.000,00 €)	- 567,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.378,90 €
Barwertfaktor (gem. § 34 ImmoWertV)	
bei p = 2,10 % Liegenschaftszinssatz	
und n = 50 Jahre Restnutzungsdauer	x 30,77
vorl. Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	103.968,75 €
Bodenwert (gem. Bodenwertermittlung)	+ 27.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 130.968,75 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 9.231,00 €
Sondernutzungsrecht Stellplatz Nr. 3	
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 140.199,75 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 54.592,40 €
Ertragswert	= 85.607,35 €
	rd. 86.000,00 €

5.5.2 Erläuterungen zum Ertragswertverfahren**Rohertrag**

Der Rohertrag ist die Summe der marktüblichen, jährlich erzielbaren Nettokaltmiete. Die im Ertragswertverfahren angesetzte Miete wurde aufgrund der vorherrschenden, spezifischen Eigenschaften auf das Wertermittlungsobjekt angepasst.

Bewirtschaftungskosten

Es werden die Modellkonformen Bewirtschaftungskosten der Immobilienwertermittlungsverordnung herangezogen.

Bewirtschaftungskosten gem. Anlage 3, ImmoWertV	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF x Jahr]	Kostenanteil insgesamt [€/ Jahr]
Verwaltungskosten Wohnung	8,16	8,57 €	420,00 €
Verwaltungskosten Garage	0,00		
Instandhaltung Wohnung	13,14	13,80 €	676,20 €
Instandhaltung Garage	0,00		
Mietausfallwagnis	2,00	2,10 €	102,90 €
Summe	23,31	24,47 €	1.199,10 €

Restnutzungsdauer

Wohngebäude wie das Bewertungsobjekt haben üblicherweise eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren. Gemäß vorliegenden Unterlagen, ist das Gebäude zum Bewertungsstichtag 30 Jahre alt. Aufgrund des vorgefundenen Gebäudezustandes wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer** durch den Sachverständigen auf **50 Jahre** bestimmt.

Zu/Abschläge

Der Wohnung Nr. 4 ist ein Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 gekennzeichneten Stellplatz zugeordnet. Sondernutzungsrechte an Stellplatzflächen werden in der Praxis durch die Kapitalisierung des üblichen Nutzungsentgeltes ermittelt. (Berechnung s. Vergleichswertermittlung).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: Wohnhaus

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
Unterhaltungsbesonderheiten	
Anteilige Schadensbeseitigungskosten (Außenabdichtung des Kellers)	14.787,00 €
Anteilige Schadensbeseitigungskosten (Schimmelsanierung Gemeinschaftseigentum)	6.519,00 €
Anteilige Schadensbeseitigungskosten (Schimmelsanierung Sondereigentum)	30.786,40 €
sonstige Rechte und Belastungen	
keine	
weitere Besonderheiten	
Mietausfall	2.500,00 €
Summe	54.592,40 €

6 Verkehrswert

Der Verkehrswerte von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen regelmäßig durch das Vergleichswertverfahren ermittelt. Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend angewendet. Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **80.000,00 Euro**, der **Ertragswert** mit rd. **86.000,00 Euro** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 159/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohnhaus bebauten Grundstück in 67454 Haßloch, Brahmsstraße 3, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im KG, im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an dem im Aufteilungsplan mit der Nr. 3 bezeichneten Stellplatz

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Haßloch	12910	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Haßloch	-	2874/16

wird zum Wertermittlungstichtag 09.07.2024 mit rd.

80.000,00 Euro

in Worten: achtzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift, die vorliegende Wertermittlung parteilos verfasst zu haben und zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seine Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Böhl-Iggelheim, den 26.09.2024

Michael Hoffmann
M. Eng, Dipl.-Wirtsch.-Ing (FH)

7 Wert der Lasten und Beschränkungen Grundbuch Abteilung II

Lfd. Nr. 1: gelöscht

Lfd. Nr. 2: Die Zwangsvollstreckung ist angeordnet (Amtsgericht Neustadt a. d. Wstr., Vollstreckungsgericht, 1 K 24/22), eingetragen am 27.09.2022.

Der Wert der Lfd. Nr. 2 wird auf 0 EUR geschätzt.

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

8 Urheberschutz und Haftungsbegrenzung

Hinweise zum Urheberschutz

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Diese Wertermittlung ist urheberrechtlich geschützt und lediglich für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Jede Form der Vervielfältigung oder der Verwertung durch Dritte, bedarf der vorherigen schriftlichen Erlaubnis.

Hinweise zur Haftung

Der Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswertes. Alle weiteren Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

In Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Sachverständige nur wenn eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist. In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Für Schäden, die durch leichte Fahrlässigkeit durch einen Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreter oder durch einen Betriebsangehörigen verursacht wird, ist die persönliche Haftung ausgeschlossen.

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

Eine über die zuvor aufgeführten Regelungen hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass die im Gutachten dargestellten Karten und genutzten Daten urheberrechtlich geschützt sind. Diese dürfen weder aus dem Gutachten separiert beziehungsweise für eine anderen Verwendung herangezogen werden. Die Veröffentlichung für kommerzielle Zwecke ist nicht gestattet.

9 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

9.1 Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

In der jeweiligen, zum Zeitpunkt der Verkehrswertermittlung gültigen Fassung.

BauGB

Baugesetzbuch

BauNVO

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke)

BetrKV

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

BGB

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG

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

ImmoWertV

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

LBauO

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

WertR

Richtlinie für die Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinie)

WoFIV

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung)

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung

9.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

Sommer, Götz; Kröll, Ralf: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 3. Auflage, Werner Verlag, Köln 2010

Sprengnetter (Hrsg.) Immobilienbewertung - Lehrbuch und Kommentar, Losblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013

Sprengnetter, Kierig, ImmoWertV Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2010

Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8 Auflage, Bundesanzeiger, Köln 2017

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Landesregierung Rheinland-Pfalz – Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte (Hrsg.), Koblenz 2021

Schmitz, Krings, u.a., Baukosten 2014/15, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, 22 Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2015

Schmitz, Gerlach, Meisel, Baukosten 2010/11, Preiswerter Neubau von Ein- und Zweifamilienhäusern, 18. Auflage, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2010

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung mit Kommentar, 2. Auflage, Sprengnetter (Hrsg.), Sinzig 2007

10 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 10.1: Auszug aus der Katasterkarte

Anlage 10.2: Bodenrichtwertkarte

Anlage 10.3: Planzeichnungen

Anlage 10.4: Wohnflächenberechnung

Anlage 10.5: Fotoaufnahmen

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

10.1 Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Auszug aus den Geobasisinformationen

Liegenschaftskarte



Hergestellt am 30.11.2022

Flurstück: 2874/16
Gemarkung: Haßloch (4301)

Gemeinde: Haßloch
Landkreis: Bad Dürkheim

Pestercrutzstraße 4
76829 Landau in der Pfalz



© GeoBasis-DE / LVermGeoRP 2022 www.lvermgeo.rlp.de

Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine unmittelbare oder mittelbare Vervielfältigung, Umwandlung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).
Hergestellt durch das Vermessungs- und Katasteramt Rheinland-Pfalz.

Abbildung 1: Liegenschaftskarte.

Ingenieur- und Sachverständigenbüro Hoffmann
Forststraße 143
67459 Böhl-Iggelheim

Tel.: +49 (0)6324 971851
Fax: + 49(0)6324 8738807
E-Mail: team@immobiliengutachter-hoffmann.de
www.immobiliengutachter-hoffmann.de

10.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte



Bodenrichtwertkarte

Angaben zum Bewertungsobjekt:

Postleitzahl:	67454
Ort:	Haßloch
Straße:	Brahmsstraße
Hausnummer:	3

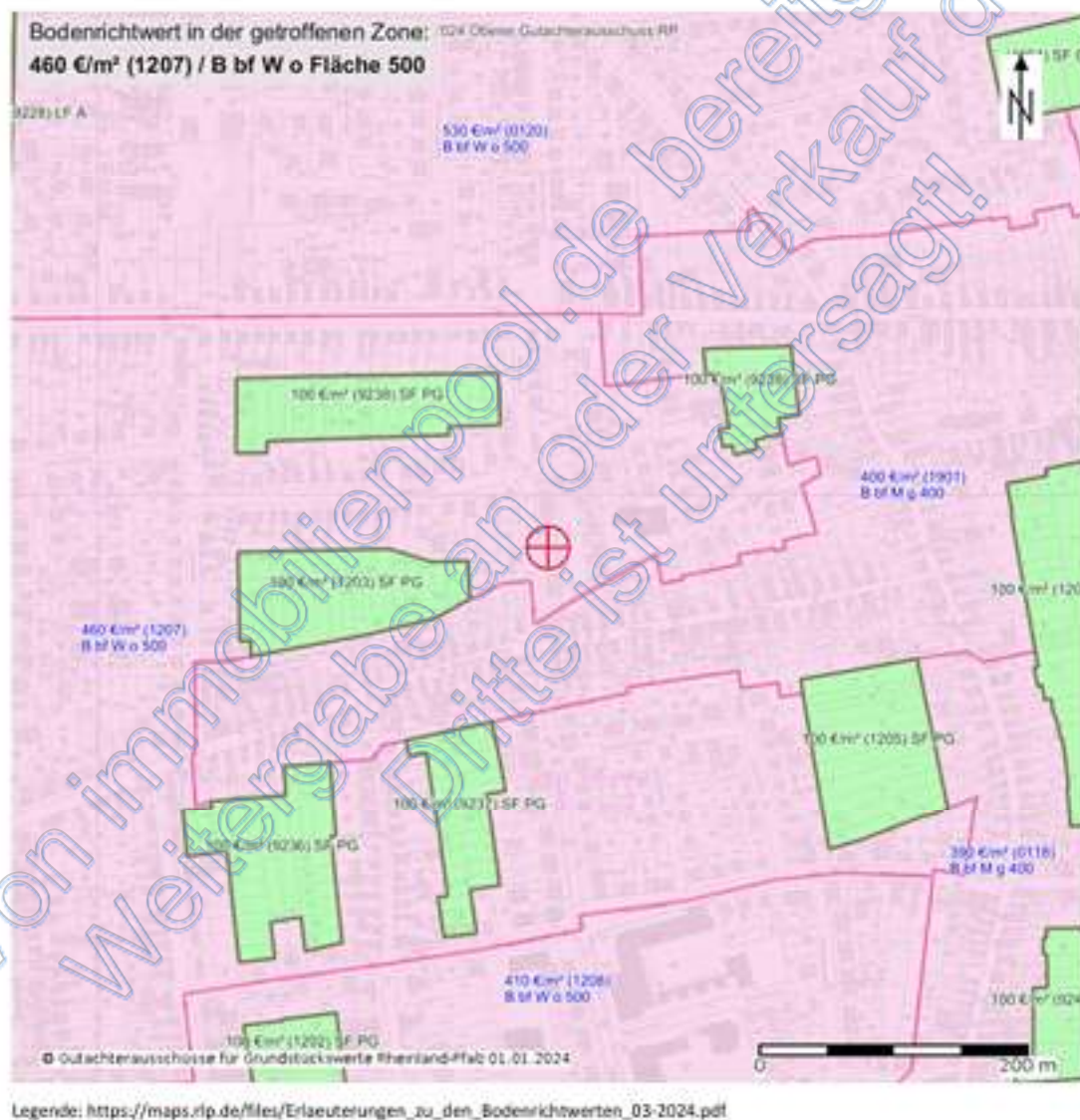


Abbildung 2: Bodenrichtwertkarte mit der Bodenrichtwertzone 1207.

10.3 Anlage 3: Planzeichnungen

Grundriss der Wohnung Nr. 4, Kellergeschoss

Die tatsächliche Lage der Räume weicht teilweise von der Planzeichnung ab.

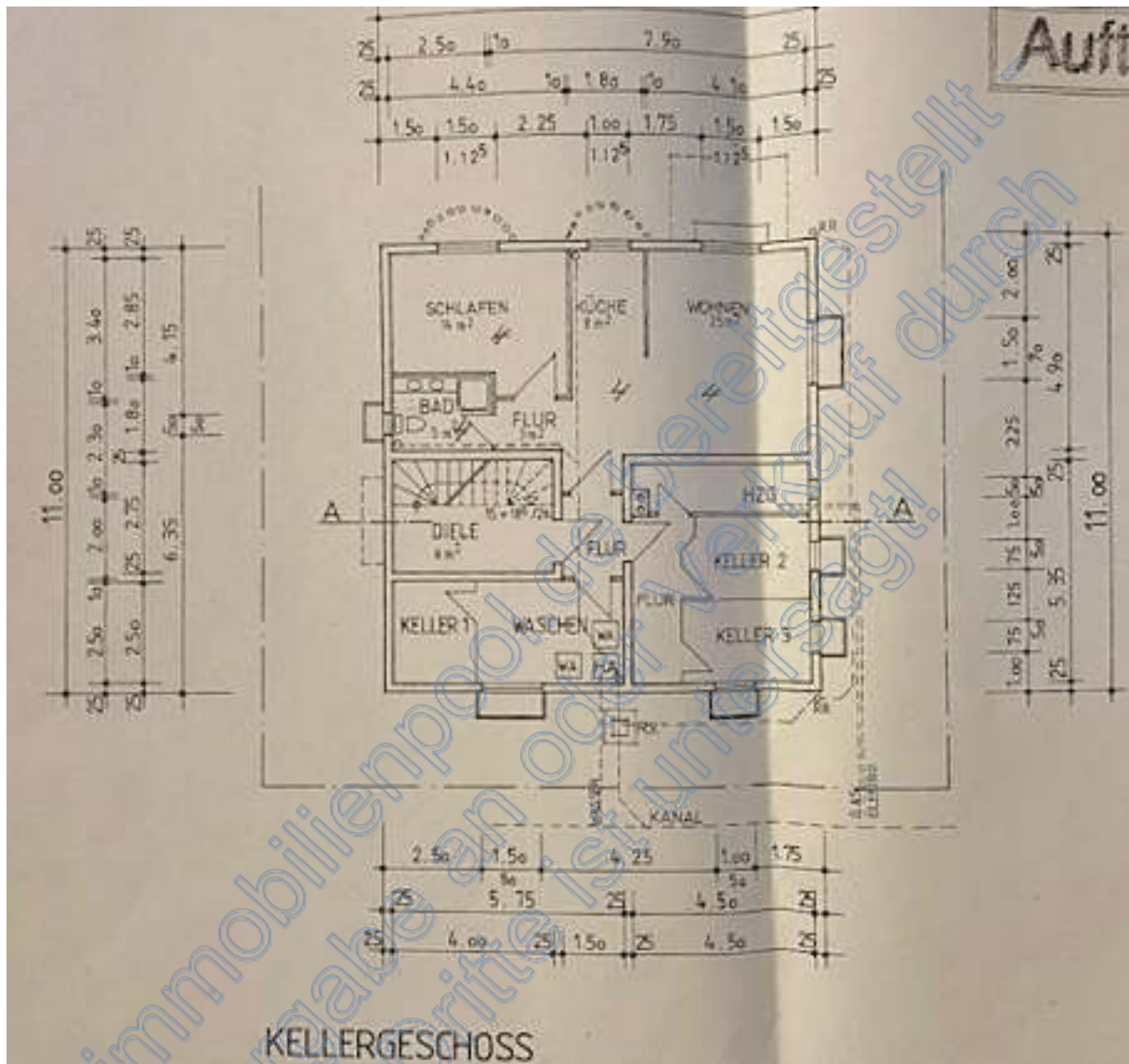


Abbildung 3: Grundriss der Wohnung Nr. 4 und des Kellergeschosses.

Schnitt

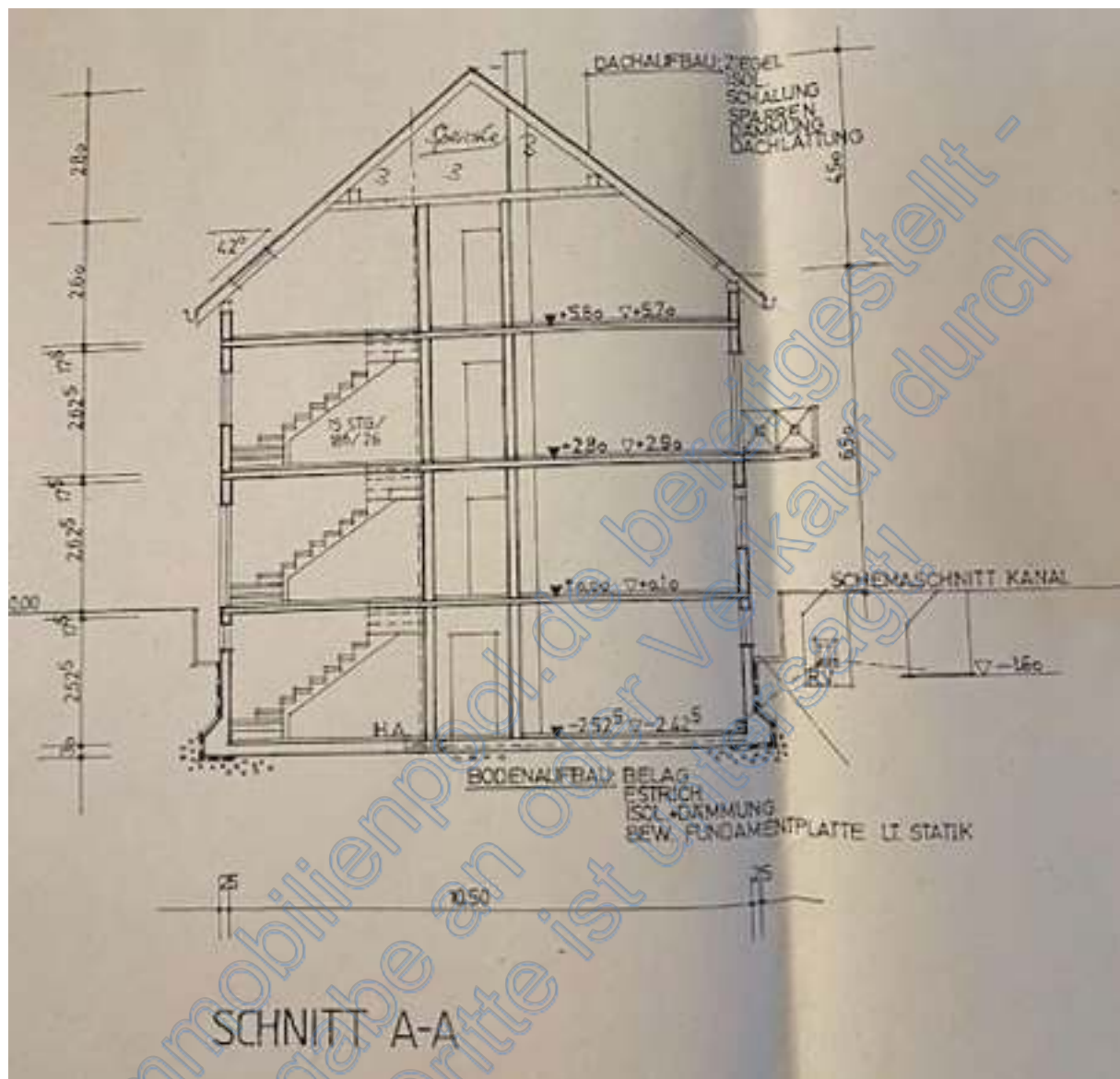


Abbildung 4: Schnitt des Mehrfamilienwohnhauses mit der im KG gelegenen Wohnung Nr.4.

Ansicht



Abbildung 5: Straßenansicht des Mehrfamilienwohnhauses.

Aufteilung der Stellplätze

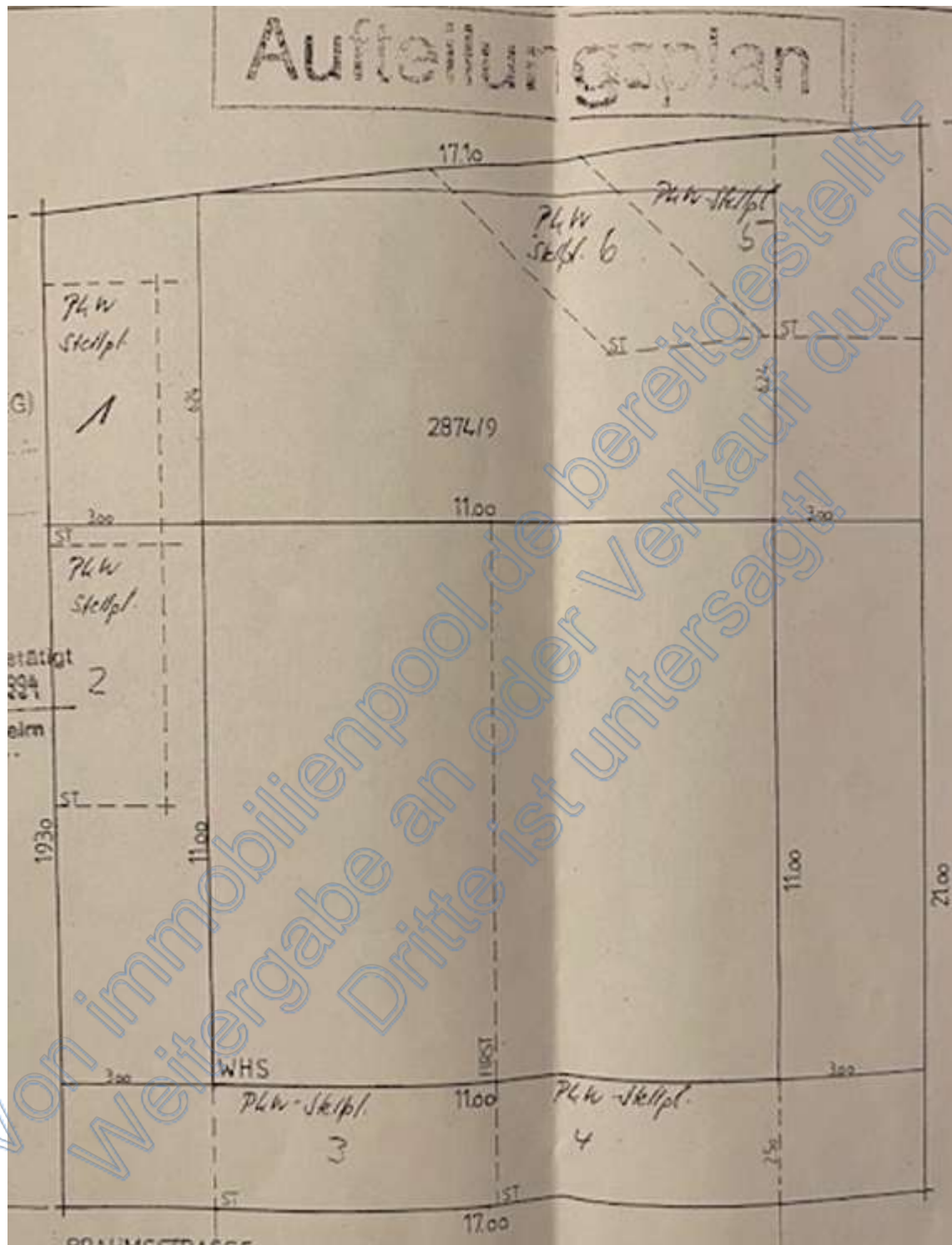


Abbildung 6: Übersicht und Lage der Stellplätze.

10.4 Anlage 4: Wohnflächenberechnung

<u>BAUZAHLBERECHNUNG</u>			
Zum Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Brahmstr.3a 67454 Haßloch FlurstückNr.2874/46			
<u>I. Berechnung der Wohnfläche</u>			
<u>Kellergeschoß</u>			
Wohnen	:	$4,10 \times 4,90 + 2,00 \times 2,30$	= 24,69
Küche	:	$1,80 \times 2,60$	= 4,68
Flur	:	$0,80 \times 1,50 + 1,20 \times 1,80$	= 3,36
Bad	:	$1,80 \times 2,50$	= 4,50
Schlafen	:	$4,35 \times 2,85 + 0,60 \times 1,80$	= 13,47
Summe KG			= 50,70 qm
Summe Kellergeschoß abzügl. 3% Putz			= 49,18 qm

Abbildung 7: Wohnflächenberechnung, aus der Bauakte entnommen.

10.5 Anlage 5: Fotoaufnahmen



Abbildung 8: Hauseingang.



Abbildung 9: Fenster der Küche und des Wohnzimmers mit zugewucherten Lichtschächten.



Abbildung 10: Eingang zur Wohnung. Wandtherme vor Wohnungstür ragt in die Türöffnung.



Abbildung 11: Flurbereich der Wohnung mit Schimmelbefall an der Innenwand / Wohnungstrennwand.



Abbildung 12: Küche mit Schimmelbefall an der Außenwand und der Innenwand.



Abbildung 13: Schlafzimmer mit Schimmelbefall an den Außenwänden und Innenwänden.



Abbildung 14: Bad.



Abbildung 15: Wohnzimmer.



Abbildung 16: Aufsteigende Feuchtigkeit, erkennbar am Feuchtehorizont, an der Innenwand des Gemeinschaftskellers.