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.

Dipl.-Ing. (FH) Werner Emser **1 K 30/24**

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts zertifizierter Sachverständiger für Bauschäden, Baumängel und Instandsetzungsplanung.
Statische Berechnungen, Baumanagement, Beweissicherungsverfahren
Grundstücksbewertungen, Mieten und Pachten
Mediator bei Streitfällen im Bauwesen
zertifiziert TAS ZB 2004-08-27

G U T A C H T E N

Aktenzeichen 1 K 30 / 24

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

Bewertungsobjekt

½ Anteil
Gebäude- und Freifläche
Wohnung Nr.1

Hopfengärten 26
66862 Kindsbach

Gemarkung	Flur	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe
Kindsbach		**1679**	**1 und 2**	**2019/1**	**838 m²**



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

Der Verkehrswert der Grundstücke wurde **zum Stichtag 22.08.2024** geschätzt mit:

Verkehrswert Wohnung Nr. 1 + Flurstück 2019/1 50%-Anteil **374.000,- €**

_ von 6 Ausfertigungen

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Inhaltsverzeichnis

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten 3

2 Allgemeine Angaben 4

3 Wertrelevante Merkmale 6

3.1 Lage……6

3.2 Verkehrsanbindung……6

3.3 Immissionen……6

3.4 Parkmöglichkeiten/Stellplätze……6

3.5 Lagebeurteilung……7

3.6 Grundstückseigenschaften……7

3.7 Rechtliche Situation……7

3.8 Bauliche Anlagen…… 10

3.9 Berechnung der Flächen……13

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstückseckdaten…… .14

4.2 Darstellung des Wertermittlungsverfahren……14

4.3 Verfahrenswahl……15

4.4 Bodenwertermittlung……15

4.5 Sachwertverfahren(§21-23 ImmoWertV)……18

4.6 Plausibilitätskontrolle über Ertragsverfahren……31

4.7 Indirekter Preisvergleich…… …32

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen…… ……34

5 Verkehrswert 35

6 Anlagen beigelegt 36 ff

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Bewertungsobjekt	**Mehrfamilienhaus mit 2 Wohnungen mit Garagen, auf Eigentumsgrundstück**
Wertermittlungsstichtag	**22.08.2024**
Baujahr: Haus **Restnutzungsdauer ermittelt:**	**ca. 1995** **ca. 51 Jahre**
Bruttogeschossfläche (BGF)	**552,00 m²**
Wohnfläche (WFL)	**363,00 m²**
Grundstücksgröße gesamt	**838 m²**

	Sachwert der baulichen Anlagen	**593.188, - €**
+	**Sachwert der baulichen Außenanlagen**	**17.794, - €**
+	**Bodenwert**	**176.800, - €**
=	**Vorläufiger Sachwert**	**778.761, - €**
x	**Sachwertfaktor**	**1,00**
=	**Marktangepasster vorläufiger Sachwert**	**778.761, - €**
-	**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**	**77.876, - €**
=	**Sachwert**	**701.000, - €**
	Sachwert 50 % Grundstücksanteil 2019/1+ Wohnung Nr.1	**351.000, - €**
=	**Ertragswert**	**776.000, - €**
	Ertragswert 50 % Grundstücksanteil 2019/1+ Wohnung Nr.1	**388.000, - €**

	geschätzter Verkehrswert 50 % Grundstücksanteil Wohnung Nr.1	**ca. 370.000, - €**

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

2 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsanlass:	Beauftragung zur Feststellung des Verkehrswertes durch Beschluss des Amtsgerichtes Landstuhl vom 06.08.2024
.	
Art des Bewertungsobjektes:	Wohnhaus mit 4 Garagen auf Eigentumsgrundstück aufgeteilt in 2 Grundstücksanteile zu je 50 % 2 Wohnungen Nr. 1 und Nr. 2
Lage des Objektes:	Hopfengärten 26, 66852 Kindsbach
Grundbuch und Katasterangaben:	Amtsgericht Landstuhl Grundbuch von **Kindsbach**, Blatt 1679, Gemarkung Kindsbach, **Flurstück 2019/1** **Grundstücksgröße 838 m²**
Auftraggeber:	Amtsgericht-Vollstreckungsgericht Landstuhl Kaiserstr. 55 66849 Landstuhl
Eigentümer:	**xxxxxxxxxxxxx**
Besichtigungstermin:	**22.08.2024 = 1. Ortstermin = Qualitätsstichtag** **Wertermittlungsstichtag** Anwesend waren neben dem Unterzeichner beim Ortstermin **niemand**
Wertermittlungsstichtag/ Qualitätsstichtag:	**Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 22.08.2024**
Besonderheiten des Auftrages:	**Besichtigung nur von außen.**
Herangezogene Unterlagen/	Lageplan, Grundbuchauszug, Auskünfte, Baubeschreibung, Planskizzen

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Erkundigungen:

mündlich, beim Gutachterausschuss Kreises Kaiserslautern

Informationen:

Beim Ortstermin wurden folgende Unterlagen an den Sachverständigen übergeben:

Keine

Der Unterzeichner hat folgende Unterlagen beschafft:

Auskunft über das Bestehen eines Bebauungsplans

Kopien von Grundrissen, Gebäudeschnitt

Bodenrichtwertauskunft beim Gutachterausschuss des Kreises Kaiserslautern

telefonische Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über Veränderungen der Bodenrichtwerte

Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz

Fotos Außenansichten

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauBG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006)

Baubenutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Sachwertrichtlinie (SLW 2012)

Ertragswertrichtlinie EW-RL 2015

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

3 Wertrelevante Merkmale/Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage und Einzugsgebiet:

Kindsbach liegt in der Westpfalz etwa 2 km östlich der Stadt Landstuhl am Fuß der Sickinger Höhe einem Teilbereich des Pfälzerwaldes. Nördlich der Gemeinde befindet sich die Östliche Pfälzer Moorniederung mit dem Flugplatz Ramstein. Die Gemeinde gehört zur Verbandsgemeinde Landstuhl.

Kindsbach ist eine Gemeinde mit ca. 2.500 Einwohnern.
Kleingewerbe, sowie die Stadt Kaiserslautern und die Airbase-Ramstein bestimmen die wirtschaftlichen Grundlagen der Region.
Verbrauchermärkte sind in ausreichendem Umfang in der Stadt Landstuhl und Kaiserslautern vorhanden.
Grundschule und weiterführende Schulen, sowie Kitas sind in der Stadt Landstuhl vorhanden.
Berufsfachschulen sind in der der Stadt Kaiserslautern zu finden.

Lage des Wertermittlungsobjektes:

Das Bewertungsobjekt liegt am süd-östlichen Rand von Kindsbach. Es befindet sich in einem Wohngebiet von guter Qualität. Das Wohngebiet grenzt direkt an landwirtschaftlich genutzte Flächen und ein Waldgebiet.

Einkaufsmöglichkeiten:

Öffentliche Verwaltungen sind in den Städten Landstuhl und Kaiserslautern vorhanden.
Einkaufsmöglichkeiten und Verbrauchermärkten befinden sich im Umkreis von 10 km.

3.2 Verkehrsanbindung:

Die Entfernung nach Kaiserslautern-Zentrum beträgt ca. 7 km. Zum Rhein-Neckar- Raum ca. 80 km. Die Verkehrsanbindungen sind über die Landesstraße L395, BAB 6, BAB 63, sowie Bus- und Bahnverbindungen im Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) sichergestellt. Ein Hauptbahnhof ist in Kaiserslautern vorhanden und in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar (VRN) integriert.

3.3 Immissionen: Ortsrandlage am Wald, Fluglärm

3.4 Parkmöglichkeiten/ Stellplätze:

Parkplätze und Abstellmöglichkeiten sind vorhanden.
Eine Zufahrt von der Straße zum Haus ist möglich.

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

3.5 Lagebeurteilung:

Bauliche Nutzung der näheren Umgebung:

Die umgebende Bebauung besteht aus Einfamilien-, und Mehrfamilienhäusern mit bis zu 2 Vollgeschossen jüngeren Bestandes. Das Objekt selbst befindet sich als Eckgrundstück am Ortsrand

Wohnlagenqualität:

Die Wohnlagenqualität kann auf Grund der umgebenden Nutzungen und Bebauungen sowie der Erschließung als **gute Wohnlage** eingestuft werden.

3.6 Grundstückseigenschaften:

Gestalt:

Das betroffene Grundstück hat einen rechteckigen Zuschnitt mit Abrundung zur Straßenkurve.
Die exakte Form des Grundstückes ist im beiliegenden Lageplan (Anhang) zu erkennen.

Topographie:

Die Höhendifferenz zwischen dem Straßenniveau und dem Hauseingang beträgt ca. 1,60 m.

Augenscheinlich festgestellte Bodenbeschaffenheit:

Der Boden ist augenscheinlich tragfähig.
Ein Bodengutachten liegt nicht vor.

Einbindung in die Nachbarschaft:

Das Gebäude passt sich an die umliegende Bebauung an.

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

3.7 Rechtliche Situation

Die Informationen zur privat- und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

Nach Kenntnis des Sachverständigen stimmen die vorgelegten genehmigten Baupläne mit der Bauausführung nicht überein!

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

3.7.1 Privatrechtlich:

Grundbuch:

Der Sachverständigen hat einen Einblick in das **Grundbuch Blatt 1679** von Kindsbach genommen.
Im Bestandsverzeichnis ist unter **Nr. 1** ein Miteigentumsanteil von 50 % am **Flurstück 2019/1** als Gebäude- und Freifläche mit einer Gesamtgröße von **838 m²** eingetragen. Ebenso ist ein **Sondernutzungsrecht** an angrenzender Terrasse und Balkon, sowie an der im Aufteilungsplan rot eingezeichneten Gartenfläche eingetragen.

In **Abteilung II** Nr. 2 keine Eintragung.

Schuldverhältnisse in **Abteilung III** des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte/ Belastungen:

Dem Unterzeichner war zum Wertermittlungsstichtag nichts bekannt

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag nach Kenntnis des Unterzeichners in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen.

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

3.7.2 Öffentlich-rechtlich:

Baulasten und Denkmalschutz

Das Baulastenverzeichnis und das Denkmalschutzbuch wurden nicht eingesehen.

Planungs- und Entwicklungszustand

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Nach dem Flächennutzungsplan liegt das Gebäude im Bereich für den im Flächennutzungsplan eine Nutzung als „Wohngebiet“ nach § 4 BauNV vorgesehen ist.

Festsetzungen:

Im Bebauungsplan „Kandeltal“ sind folgende Festsetzungen eingetragen.

B- WA - 0,4 - 0,8

B		=	baureifes Land
WA		=	allgemeines Wohngebiet
GRZ	0,4	=	Grundflächenzahl
GFZ	0,6-0,8	=	Geschossflächenzahl

Entwicklungsstufe:

Entscheidend für die Qualität eines Grundstückes ist die „von der Natur der Sache“ her gegebene Möglichkeit der Nutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Sie richtet sich daher nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war.
Ausgehend von der Grundstücksbeschreibung, den planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke stuft der Sachverständige das Flurstück als **erschließungsfreies, baureifes Land** ein.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.
Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.**

3.7.3 Energieausweis:

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.7.4 Mietpreisbindung:

Eine Mietpreisbindung liegt nicht vor.

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

3.8 Bauliche Anlagen

3.8.1 Derzeitige Nutzung und Drittverwendungsmöglichkeit:

Derzeitige Nutzung:

Für die vorliegende Wertermittlung wird von der derzeitigen Nutzung als Zweifamilienhaus, aufgeteilt in 2 Wohnungen mit Sondernutzungsrechten, ausgegangen.

Drittverwendungsmöglichkeit:

keine

3.8.2 Beschreibung der baulichen Anlagen

Gebäudedaten

Gebäudeart:

Das Grundstück ist mit einem 1,5-geschossigen Wohnhaus
mit Teilunterkellerung und ausgebautem Dachgeschoss bebaut,
straßenseitig teilweise freistehend,
Terrassen im Erdgeschoss,
Zuwegung über befestigte Flächen und Außentreppe,
4 Garagen im Kellergeschoss,
Die umgebenden Zufahrts- und Verkehrsflächen sind befestigt.
Das Haus wird als in 2-Wohnungen aufgeteiltes Wohnhaus genutzt und ist **bewohnt**.
Baum- und Buschbewuchs, Grasflächen, Einfriedung

Baujahr:	**Wohnhaus**	**ca. 1995**

Tragende Teile

Konstruktionsart:	Massivbauweise
Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Bodenplatte	Beton
Wände:	Mauerwerk, verputzt
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Walmdach mit Ziegeleindeckung, Holzdachstuhl Gauben
Treppen:	außen: Beton-Stufen zum Hauseingang

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Außenansicht

Verputz:	Rauputz, hell Sockel,
Fenster:	Holzfenster braun, mit ISO-Verglasung, teilweise Butzenglasscheiben Haustür Holz, braun, Glaselemente geteilt, Sandsteinfensterbänke
Dachrinnen, Fallrohre:	Zink
Dach:	Ziegeleindeckung, 1 verkleideter Kaminkopf
Besondere Bauteile:	Terrasse, Abstellflächen vor den Garagen aus Betonverbundsteinen, Beton-Außentreppe, Balkon mit Stahlgeländer Einfriedungsmauer Markisen, Stützmauern
Bauschäden und Baumängel:	Putz- und Anstricharbeiten,
Unterhaltungsstau:	dem Baujahr entsprechend

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Baumbewuchs

Innenansichten **Da das Haus innen nicht besichtigt werden konnte, ist eine Beurteilung nur anhand der angeforderten Unterlagen und visuellen Erkenntnissen möglich.**

Bauschäden und Mängel:	Beurteilung nur von außen möglich

Sonstige wertbeeinflussende Umstände/Bauteile

keine Beurteilung möglich

Unterhaltungsstau	keine Beurteilung möglich

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

Haustechnik:

Heizung:	keine Beurteilung möglich,
Elektroversorgung:	keine Beurteilung möglich, Klingel mit Sprechanlage
Sanitärinstallationen:	keine Beurteilung möglich
Energieausweis:	**nicht vorgelegt**
Energetische Beurteilung	Auf Grund des Baujahrs sowie der verwendeten Materialien werden die energetischen Eigenschaften dem Baujahr und der Ausführung entsprechend als ausreichend beurteilt.

Wohnungsbeschreibung (gemäß vorgelegten Plankopien bzw./Teilungserklärungen)

Raumaufteilung:	Untergeschoss: 4 Garagen
Gestaltung:	Die Gestaltung der Räumlichkeiten ist für den Zeitabschnitt der Errichtung zeitgemäß.
Belichtungsverhältnisse:	Die Belichtung und Besonnung sind zeitgemäß. Im Dachgeschoss sind Gauben eingebaut.
Abgeschlossenheit:	**Die Wohnungen sind abgeschlossen.**

3.8.3 Baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

4-Garagen im Keller
Ver- und Entsorgungsanlagen
Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
an das öffentliche Netz,
befestigte Zuwegung zur Haustür
Treppe außen,
Einfriedungsmauer

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

3.9 Berechnung der Flächen

Wohn-(WFL) und Bruttogeschossflächen (BGF):

Die Berechnung der Wohn- (WFL) und Bruttogeschossflächen (BGF) wurde vom Sachverständigen auf Grundlage der erhaltenen Baupläne durchgeführt. Es wurden Korrekturen (Kellertreppe) gemacht.
Die in den Bauunterlagen aufgeführten Flächen stimmen wahrscheinlich mit den Flächen vor Ort nicht überein.
Die Bauausführung weicht von den vorliegenden genehmigten Bauplänen ab:

- **Bauplan und Aufteilungsplan (Kellergeschoss) weichen voneinander ab.**

Zusammenstellung der Wohnfläche (WFL):

Summe Wohnung Nr.1		179,74 m²
Summe Wohnung Nr.2		183,59 m²
Gesamtwohnfläche (WFL)	**:**	**363,33 m²**

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) des Wohnhauses

Brutto-Geschossfläche (BGF)	**=**	**552,33 m²**

Das Gebäude ist als Gebäude **mit ausgebautem Dachgeschoss mit voller Anrechnung der Bruttogeschossfläche** einzustufen.

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Flurstück	Größe
Kindsbach		1679	Kindsbach	2019/1	838 m²

4.2 Darstellung der Wertermittlungsverfahren

Definition:

Für bebaute und unbebaute Grundstücke ist ein Verkehrswert zu ermitteln nach:

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

Die Wertermittlung nennt **3 Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes; das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Wertschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Das **Vergleichswertverfahren** ist das Verfahren, das am besten das Marktgeschehen widerspiegelt, da die Ausgangsdaten direkt aus dem Grundstücksmarkt stammen. Es ist das Regelverfahren für die Bewertung des Bodens hauptsächlich unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig gesehen. Das **Ertragswertverfahren** ist für Objekte geeignet, für welche die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Es wird der am Wertermittlungsstichtag nachhaltig erzielbare Grundstücksreinertrag wie eine jährlich wiederkehrende Rente angesehen, die jedes Jahr in gleicher Höhe bis zum Ende der Nutzungsdauer des Gebäudes abfällt.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** berechnet. Im Sachwertverfahren werden die Ersatzbeschaffungskosten der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt. Ausgangspunkt sind dabei die gewöhnlichen Kosten, die unter Berücksichtigung der am Wertermittlungstag vorliegenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Neuerrichtung einer baulichen Anlage ersatzweise aufzubringen wären

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

4.3 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Der Sachwert setzt sich aus 3 Komponenten zusammen:

Bodenwert

Wert der baulichen Anlagen

Wert der sonstigen Anlagen

Begründung:

Das **Sachwertverfahren** wird angewendet, weil die Ersatzbeschaffungskosten des aufstehenden Gebäudes preisbestimmend sind und die Nutzung des Grundstückes nicht auf die Erzielung eines Ertrages ausgerichtet ist. Das vorgenannte Objekt hat **eine abgeschlossene Wohnung und wird als Wohnhaus mit 2 Wohneinheiten genutzt.** Die qualitativen Eigenschaften des Objektes können mit am Grundstücksmarkt orientierten Werten und Korrekturfaktoren, den Verhältnissen am Bewertungsstichtag entsprechend, am besten angepasst bewertet werden.

4.4 Bodenwertermittlung

Verfahren:

Durch mittelbaren Preisvergleich der Bodenrichtwerte gemäß § 16 ImmoWertV.
Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. S. R. auf der Grundlage von Vergleichsverkaufspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.
Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.4.1 Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (in einer Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).
Im vorliegenden Fall liegt ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vor.

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsgrundstückes durchgeführt.

Bodenrichtwert 01.01.2024:	**Bauland ebf**	**235,00 €/m² B - WA**

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Das Bewertungsmodell ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
W	=	Wohnbaufläche
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Bodenrichtwertgrundstück	=	500 m²

Der Bodenrichtwert ist hinreichend bestimmt. Er kann zur Ableitung des Bodenwertes herangezogen werden.

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet WA	=	allgemeines Wohnbaugebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
GRZ	=	0,40
GFZ (eingeschossig)	=	0,50
GFZ (zweigeschossig)	=	0,80
Anzahl der Vollgeschosse	=	I- II
Bauweise	=	o
Grundstücksgröße (Baulandanteil)	=	838 m²

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

4.4.2 Bodenwert (Bauland)

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

I.	**Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand**		Erläuterung
	Flurstück 2019/1		
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes(frei)		= 235,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangspunkt für weitere Anpassungen)		= 235,00 €/m²	

II.	**Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)**			
	Richtwert-grundstück	Bewertungs-grundstück	Anpassungs-faktor	
Stichtag	01.01.2024	22.08.2024	x 1,0	

III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	x 1,00	
Bauart	Einzelhaus	Einzelhaus	x 1,00	
Angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag				**= 235 €/m²**
Fläche(m²)	500	838	x 0,87	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	x 1,00	
Vollgeschosse	II	I	x 1,00	
Bauweise	offene	offene	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	x 0,98	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			200,36 €/m²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			**= 200,36 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes		Erläuterung
Ab-/ Aufrundung	-0,36 €	
abgabenfreier relativer Bodenwert ebf	200,00 €/m²	
zugeordnete Fläche	839 m²	
Abgabenfreier Bodenwert am 22.08.2024	= 167.800,00 €	
Anteil Bodenwert Wohnung Nr.1 am 22.08.2024 50%	**= 83.900,00 €**	

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

E2 500 m² = 1,00
838 m² = 0,87

E3 Abschlag für Eckgrundstück geschätzt 2 %

4.5 Sach- und Ertragswertermittlung

Das Sachwertmodel der Wertermittlungsverordnung:

Erläuterung der allgemeinen Begriffe und Wertermittlungsansätze

Das Sachwertmodel ist in der ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Bestehende Grundstücksbesonderheiten sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Ermittlung der Herstellungskosten(§ 36 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weisenutzbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag unter zu Grundlegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden waren und nicht von Rekonstruktionskosten. Für die Ermittlung von Herstellungskosten von baulichen Anlagen werden in der Regel die Normalherstellungskosten 2010(NHK 2010) zu Grunde gelegt. Dies sind die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweiligen Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben werden
Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes mit den Herstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und der Außenanlagen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (ImmoWertV 2021 Anlage 4)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zulegen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogeschossfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppe 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Gebäudestandards (ImmoWertV 2021 Anlage 4)

Die NHK 2010 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, in die das Bewertungsobjekt einzuordnen ist.
Diese Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. Dafür sind von Bedeutung:

Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung
Energetischen Eigenschaften
Für die jeweilige Nutzung besonders relevante Standardmerkmale, wie
z.B. Schallschutz
oder Aufzuganlagen in Mehrfamilienhäusern

.
Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 Und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nichtmehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Bruttogrundfläche

Die Kostenwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1 . 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig umschlossen
Bereich b: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außen-Schalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Nicht erfasste Bauteile und besondere Einrichtungen)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zubringen durch pauschale Herstellungswertzuschläge. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der

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

Marktanpassung zu berücksichtigen. Ferner berücksichtigen die NHK definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den HNK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normalgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i.d.R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards miterfasst und sind demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Baupreisindex (§ 18 ImmoWertV 2021)

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungsstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbunden Bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, befestigte Zuwegungen, Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).
Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindexes auf den Wertermittlungsstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzung des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird die für jede Gebäudeart angesetzte Gesamtnutzungsdauer, die gegebenenfalls durch Instandsetzung oder Modernisierung

verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nachfolgender Formel berechnet:

Gesamtnutzungsdauer – Restnutzungsdauer/ Gesamtnutzungsdauer x 100

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Gesamtnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Sie ist eine Modellgröße. Anlage 4enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen.

Restnutzungsdauer (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt.
Das Ergebnis ist darauf zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen(modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das, in Anlage 4 der, beschriebene Modell, zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude von Anfang an anhaften (mangelhaft Planung oder Ausführung). Sie können als funktionale oder ästhetische Mängel durch Weiterentwicklung des Standards oder Wandlung der Mode entstanden sein.
Bauschäden sind auch auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen sein. 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 Berechnungen festgelegt werden.

Marktanpassung- Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstückmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird in Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstücksmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Grundstückwerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 Immo WertV)

Besondere objektspezifischen Grundstückmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren erheblich abweichenden Erträgen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

4.5.2 Sachwertberechnung

4.5.2.1 Normalherstellungskosten

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt, die in Anlehnung an die in ImmoWertV 2021 Anlage 4 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt werden (NHK 2010; inkl. 17 % Baunebenkosten)

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS)(soweit möglich)

KG Kostengruppe	Ausstattungs-Standardstufe einfach	mittel	gehoben	Punkte
310 Baugrube	1	1	1	1
320 Gründung	2	2	3	2
330 Außenwände	7	8	9	8
340 Innenwände	3	4	5	4
350 Decken	4	5	6	5
360 Dächer	4	4	5	4
370 Baukonstruktive Einbauten	0	0	0	0
390 Sonstige Baukonstruktionen	0	0	0	0
410 Abwasser, Wasser, Gas	1	2	4	2
420 Wärmeversorgungsanlage	2	2	3	2
430 Lufttechnische Anlagen	0	0	0	0
440 Starkstromanlagen	1	1	1	0
450 Fernmeldeanlagen	0	0	0	0
460Förderanlagen	0	0	0	0
470 Nutzungsspezifische Anlagen	0	0	0	0
480 Gebäudeautomation	0	0	0	0
490 Techn. Anlagen	0	0	0	0
Summe				
Punkte:	25-27 = einfach;	28-31 = mittel;	32-37 = hoch	**28**

Die Gebäudebeschreibung weist mit 28 Punkten überwiegend die Merkmale einer mittleren Ausstattung auf.

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Typ	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.01	Einzelhaus, Untergeschoss, Erdgeschoss, Dachgeschoss als Zweifamilienhaus mit Faktor 1,05	688,- €/m²	761,- €/m²	**877,- €/m²**	1.055,- €/m²	1.323,- €/m²

Nach sachverständiger Würdigung werden die zutreffenden Standardstufen zugeordnet:

Standardstufe	1	2	**3**	4	5	Wägungs-Anteil in %
Außenwände			**1**			23
Dächer				**1**		15
Außentüren und Fenster				**1**		11
Innenwände und Türen			**1**			11
Deckenkonstruktionen Treppen			**1**			11
Fußböden			**1**			5
Sanitäreinrichtungen				**1**		9
Heizung			**1**			9
Sonstige techn. Einrichtungen			**1**			6
Kostenkennwerte Euro/m² BGF	688,-	761,-	**877,-**	**1.055,-**	1.323,-	100 %

Die Einordnung des Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 3 der Sachwertrichtlinie.

Die hier vorliegende gewogene Standardstufe 3,37 ergibt 939,30 Euro/m² BGF

Korrektur wegen Baupreisentwicklung des Wohnhauses

Die Kostenkennwerte sind an die Baupreisentwicklung anzupassen:

Baupreisindex 2010	100		
Baupreisindex am Stichtag 22.08.2024	182,5		
Faktor		**=**	**1,825**

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Kostenkennwerte des Wohnhauses

Die endgültigen Kostenkennwerte berechnen sich somit wie folgt

Typ 1,01	**939,00 €/m²BGF**	**x**	**1,825 =**	**1.713,68 €/m²BGF**
	Rund:			**1.714,- €/m²BGF**

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen wurden mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit unter 3.9 ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes		
	Kostenkennwert NHK 2010 Typ 1.01	1.714, - €/m² BGF
x	Bruttogeschossfläche (BGF)	552 m²
=	Herstellungskosten	**894.708, - €**

4.5.2.2 Alterswertminderung

Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohnhaus

Die Anlage 1 der ImmoWertV 2021 bietet Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Für Ein- und Zweifamilienhäuser beträgt diese:

Standardstufe: 80 Jahre

Bei der hier vorliegenden gewogenen Standardstufe 3,00 wird unter Berücksichtigung der Bauweise und des Zustandes die Gesamtnutzungsdauer sachverständig mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses

Ermittlung des Modernisierungsgrades, aus der Summe der Punkte ergibt sich der jeweilige Modernisierungsgrad.
Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Modernisierungselemente	Max. Punktezahl	Zutreffende Punktezahl
Dacherneuerung inklusive Wärmedämmungsverbesserung	4	0
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	0
Modernisierung des Innenausbaus (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Grundrissverbesserung	2	0
Gesamtpunkte	20	**0**

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktezahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.
Hierfür gibt die Tabelle aus Anlage 4 ImmoWertV 2021 folgende Anhaltspunkte:

bis zu 1 Punkt	nicht modernisiert
bis zu 5 Punkten	**kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung**
bis zu 10 Punkten	mittlerer Modernisierungsgrad
bis zu 17 Punkten	überwiegend modernisiert
Mehr bis 20 Punkte	umfassend modernisiert

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1995 gebaut.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem (vorläufig rechnerischen) Gebäudealter (2024 - 1995 = 29 Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Nutzungsdauer von **51 Jahren**

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) von 51 Jahren und**

zu Grunde gelegt:

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und wie folgt linear berechnet:

Relative Restnutzungsdauer 51 Jahre:	63 %
AFA nach Landesgrundstücksmarktbericht (max. 70 % AFA)	37 %

Alterswertminderung des Wohnhauses:

Die Korrekturgröße beträgt damit 37 % bzw. **894.708- €** x 0,37 = **331.042,- €**

4.5.2.3 In der NHK nicht erfasste Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen (wie z. B. eine Einbauküche) sind hier vorhanden.
Die unter Punkt 3.8.2 festgehaltenen Bauteile werden wie folgt berücksichtigt:

In der NHK nicht erfasste Bauteile/Einrichtungen	Wert
• Hauseingangstreppe	4.000, - €
• Balkon	6.000, - €
• Terrasse	5.500, - €
• Abstellfläche vor Garagen	5.000, - €
• Stützwand	3.500, - €
• Markisen	2.500, - €
• Baumbewuchs	3.000, - €
Gesamt:	**29.500, - €**

4.5.2.4 Sachwerte der baulichen Außenanlagen

Für die Bestimmung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen (es geht hauptsächlich um die Hausanschlüsse und Kanalanlagen, die restlichen Anlagen sind unter 4.5.2.3 berücksichtigt) über Erfahrungssätze können folgende Prozentsätze der Herstellungskosten des Wohnhauses angesetzt werden:

bei Außenanlagen einfacher Ausführung	**3 %**
bei Außenanlagen mittlerer Ausführung	4 %
bei Außenanlagen gehobener Ausführung	5 %

Da es sich um Außenanlagen einfacher Ausführung handelt, werden hier 3 % angesetzt.

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

	Herstellungskosten des Wohnhauses	894.708, - €
=	Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen	**894.708, - €**
-	Alterswertminderung des Wohnhauses	331.042, - €
=	Sachwert der baulichen Anlagen abzüglich Alterswertminderung	563.666, - €
+	Herstellungskosten der besonderen Einrichtungen / Bauteile	29.500, - €
=	**Sachwert der baulichen Anlagen**	**593.166, - €**
x	Erfahrungssatz (hauptsächlich Hausanschlüsse)	0,03
=	**Sachwert der baulichen Außenanlagen**	**17.794, - €**

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

4.5.2.5 Marktanpassung und Sachwert

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts:

	Sachwert der baulichen Anlagen	**593.166, - €**
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	**17.794, - €**
=	Gesamtsachwert der baulichen Anlagen	**610.961, - €**
+	Bodenwert	167.800, - €
=	**Vorläufiger Sachwert Gesamtobjekt**	**778.761, - €**

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Kaiserslautern hat in seinem Immobilienmarktbericht Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser (gemäß Nutzung) abgeleitet und ein Verfahren zur Zuordnung des zu bewertenden Objektes für den jeweiligen Faktor entwickelt. Danach ist das Objekt einer bestimmten Standardstufe zu zuordnen. Für die Zuordnung stehen verschiedene Kriterien zur Verfügung. Nach Festlegung der Standardstufe kann mittels des Baujahres der Sachwertfaktor aus einer Tabelle entnommen werden.
Für das fiktive Baujahr des zu bewertenden Objektes und unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale ergibt sich die Standardstufe 3,00 mit einem daraus resultierenden Sachwertfaktor.
Nach der eigenen Analyse und Recherche des Unterzeichners würde diese Anpassung der örtlichen Marktlage aber nicht ganz gerecht werden. Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss mit einem schematischen Modell ermittelt das gewisse Kriterien nicht berücksichtigt. Bei schematischer Anwendung der Faktoren würde die Mikrolage keinen Einfluss finden. Letztlich auch unter Berücksichtigung der Vermarktungssituation zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages wird für das vorgenannte Objekt daher ein

Sachwertfaktor von 1,00 gewählt.

Marktsegment 3 Bodenwert 235 €/m², vorl. Sachwert ca.700.000,- €
(Begründung: Objektgröße, Höhe des Gesamtpreises, Marktgängigkeit)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	vorläufiger Sachwert	**778.761, - €**
x	Sachwertfaktor (Bodenwertniveau 3)	1,00
=	**Marktangepasster vorläufiger Sachwert**	**778.761, - €**

4.5.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes 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 erforderlichen 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 notwendigen Kosten am Markt angepasst, d.h. der hierdurch (ggf. zusätzlich gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wie folgt zu berücksichtigen:

Baumängel/Abschläge	Wert
• Fehlende Innenbesichtigung 10 % des marktangepassten Preises	77.876, - €
Gesamt:	**77.876, - €**

4.5.2.7 Ermittlungen des Sachwertes

	marktangepasster Sachwert	**778.761, - €**
–	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	77.876, - €
=	Sachwert	700.885, - €
	vorläufiger festgestellter Sachwert zum Stichtag 22.08.2024	**rd. 701.000, - €**
=	**50 % Anteil Grundstück und Wohnung Nr.1**	**rd. 351.000, - €**

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

4.6 Plausibilitätskontrolle über Ertragswertverfahren

Erläuterung des Verfahrens

Das Ertragswertmodel der Immobilienwertermittlungsverordnung:

Erläuterung der allgemeinen Begriffe und Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertmodel ist in den § 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich beschrieben. Die **Ermittlung des Ertragswertes** 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 (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 Reinertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückwertes (bzw. des dafür gezahlten Verkaufspreises) darstellt. Deshalb wird der Reinertrag als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Zur Ermittlung des Wertes der baulichen und sonstigen Anlagen wird der Reinertrag über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dieser Anlagen kapitalisiert (vgl. § 34 ImmoWertV 2021) d.h. es wird der Zeitrentenwert der Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. S. R. auf der Grundlage von Vergleichsverkaufspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.
Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des über die Restnutzungsdauer abgezinsten Bodenwerts und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen.
Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes sachgemäß zu berücksichtigen.

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

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

4.7 Ertragswertermittlung (als stützendes Verfahren)

Gebäude	Miet-Einheit	Wohnfläche m²	Kalt-Miete/m² in €	Miete/Monat (kalt) in €	Jahreskalt-Miete in €
Wohnung Nr.1		184	8,50	1.564,00	18.768,00
Wohnung Nr. 2		180	8,50	1.564,00	18.768,00
Garagen	2			50,00	1.200,00
Summe					**38.736,00**

	Rohertrag: Marktübliche jährliche Nettokaltmiete	38.736, - €
-	Bewirtschaftungskosten (nur Vermieteranteil) 25 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete/Jahr	9.684, - €
=	Jährlicher Reinertrag	29.052, - €
-	Reinertragsanteil des Bodens 2,60 % von 167.800, - € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	4.363, - €
=	Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	24.689, - €
	Barwertfaktor (gem. Anlage 1 (ImmoWertV)	
	bei p = 2,6 % Liegenschaftszins	
	bei n = 51 Jahre Restnutzungsdauer	28,11
=	**Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen**	694.008, - €
+	**Bodenwert** (vgl. Bodenwertermittlung)	167.800, - €
=	**vorläufiger Ertragswert**	**861.808, - €**
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – 10 % Abschlag	86.181, - €
=	**Ertragswert**	775.627, - €
	Ergebnis Ertragswertermittlung	rd. 776.000, - €
=	**50 % Anteil Wohnung Nr.1**	**rd. 388.000, - €**

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

4.7.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen (siehe Punkt 3.9)

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021) (§ 34 ImmoWertV 2021)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages 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 Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaft durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. (Siehe Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz)

Angenommene Kaltmiete:	**8,50 €/m²WFL**

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche abgezogen oder als Absolut-Betrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden im Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz veröffentlichen durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass auch dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV 2021)

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage (siehe Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz)

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der zentralen Geschäftsstelle
- des im Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz veröffentlichen Gesamtsystems der landesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des

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

Gesamtgrundstückwerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitung des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

- Quelle: Landesgrundstücksmarktbericht RLP 2021

Liegenschaftszins (Zweifamilienhaus)	**2,60 %**

Gesamtnutzungsdauer (siehe Kap. 4.5. Erklärung zur Sachwertberechnung)

Restnutzungsdauer (siehe Kap. 4.5. Erklärung zur Sachwertberechnung)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(siehe Kap. 4.5. Erklärung zur Sachwertberechnung)

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Im Abschnitt Verfahrenswahl (siehe 4.3.) dieses Verkehrswertgutachtens wurde die Begründung für die Wahl, der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahrens, beschrieben. Dort wurde auch beschrieben, dass sowohl das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung, vorrangige rendite- oder substanzorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten

4.8.2 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Sachwert wurde mit:	**ca. 351.000, - € ermittelt**
Der vorläufige Ertragswert wurde mit:	**ca. 388.000, - € ermittelt**

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

5.0 Verkehrswert

Gemäß dem §194 des BauBG handelt es sich bei dem Verkehrswert eines Grundstückes um den Preis, welcher zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt im Falle einer Veräußerung zu erzielen wäre. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der allgemein herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Einfamilienhäusern am angepassten Sachwert. Dieser wurde vorliegend über eine Ertragswertberechnung auf Plausibilität überprüft. Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt, ermittelt der Sachverständige den geschätzten Verkehrswert der Liegenschaft zum Wertermittlungsstichtag **22.08.2024** gemäß ImmoWertV 2021 mit:

gemittelter Verkehrswert **50%-Anteil**): (351.000,- € + 388.000) = 369.500,- €

50 % Grundstücksanteil an Flurstück 2019/1 und Wohnung Nr.1

370.000, - €

Dreihundert-siebzig-tausend Euro

Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt. Der Sachverständige ist mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert. Ein persönliches Interesse am Ausgang der Bewertung ist nicht vorhanden. Der ermittelte Verkehrswert beruht auf den in diesem Gutachten getroffenen Annahmen. Sollten sich diese Annahmen ändern, so ist das Gutachten entsprechend anzugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten auf Grund der Ortsbesichtigungen, den Angaben des Eigentümers und den in diesem Gutachten ausdrücklich genannten bzw. als Anlagen beigefügten Unterlagen erstellt worden ist. Dieses Gutachten genießt Urheberrechtschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den genannten Zweck bestimmt, einen Schutz zu Gunsten Dritter entfaltet dieses Gutachten ausdrücklich nicht. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung auch von Auszügen bzw. sinngemäßen Wiedergaben, oder eine Verwendung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Geschoßflächenberechnung nach DIN 283

Bauvorhaben: **Neubau eines Zweifamilienhauses in Kindsbach Kandelthal**

Bauherr:

Geschoß	Fläche in qm
EG	235,3 qm
Gesamtgeschoßfläche	**235,3 qm**

Berechnung des Dachgeschoß als Vollgeschoß:
Grundfläche des Hauses : 235,30 235,30 x 3/4 = 176,475
Grundfläche bei einer Höhe von 2,30 m =172,60 172,60<174,475
Das Dachgeschoß ist kein Vollgeschoß.

Gesamtgeschoßfläche	**235,3 qm**

Bruttorauminhalt nach DIN 277

Geschoß		Rauminhalt in cbm
Dachgeschoß	25,90m x 5,818m x 4,555	686,45 cbm
	Rauminhalt DG	**686,45 cbm**
	Zuzüglich Gauben	24,36 cbm
	Gesamt	**710,81 cbm**
	Abzüglich Walm	11,21 cbm
	Rauminhalt Dachgeschoß	**699,6 cbm**

Geschoß	Fläche x Höhe	Rauminhalt in cbm
Kellergeschoß	81,00qm x 2,66m	215,46 cbm
Erdgeschoß	235,30qm x 3,325m	782,37 cbm
Dachgeschoß	siehe oben	699,6 cbm
Gesamtbruttorauminhalt		**1697,43 cbm**

Architekturbüro
Göllheim, 21.11.1994

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Bauvorhaben: **Neubau eines Zweifamilienhauses in Kindsbach Kandelthal**

Bauherr:

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche in qm
EG WHG1	Kochen	8,74 qm
	Arbeit	12,01 qm
	Gäste	17,04 qm
	Wohnen & Essen	27,08 qm
	Bad	6,41 qm
	Vorrat	2,72 qm
	WC	3,32 qm
	Flur	21,65 qm
	Summe EG WHG1	**98,97 qm**
	Abzüglich 1,5% Putz	1,48 qm
	Gesamt	**97,49 qm**
	Zuzüglich Terrasse	7,32 qm
	Gesamt EG WHG 1	**104,81 qm**

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche in qm
EG WHG2	Kochen	8,74 qm
	Arbeit	10,55 qm
	Gäste	18,34 qm
	Bad	7,51 qm
	WC	2,82 qm
	Abstellraum	3,49 qm
	Wohnen & Essen	28,8 qm
	Flur	13,66 qm
	Summe EG WHG2	**93,91 qm**
	Abzüglich 1,5% Putz	1,41 qm
	Gesamt	**92,51 qm**
	Zuzüglich Terrasse	7,05 qm
	Gesamt EG WHG 2	**99,55 qm**

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Wohnflächenberechnung nach DIN 283

Bauvorhaben: **Neubau eines Zweifamilienhauses in Kindsbach Kandelthal**

Bauherr:

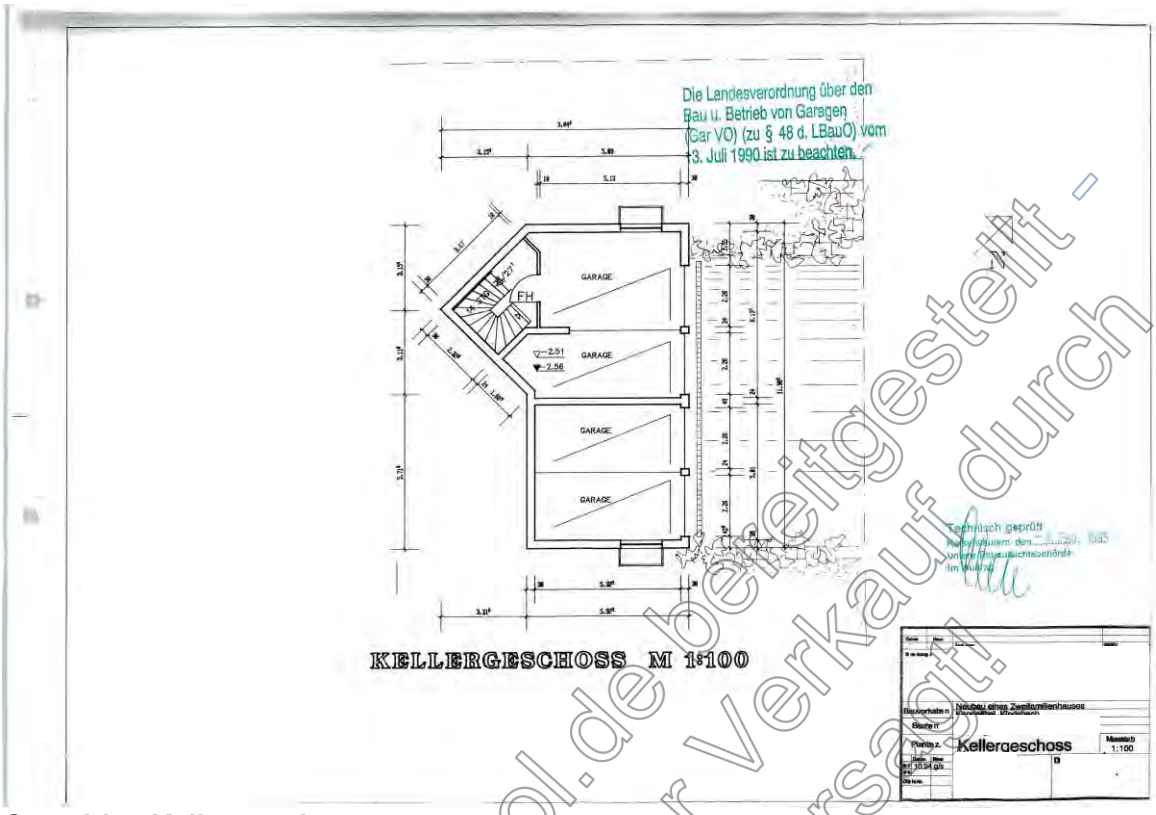
Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche in qm
DG WHG 1	Kind 1	9,83 qm
	Kind 2	8,24 qm
	Eltern	13,41 qm
	Bad	6,4 qm
	Studio	25,82 qm
	Flur	19,72 qm
	WC	2,19 qm
	Abstellraum	1,8 qm
	Summe DG WHG1	**87,41 qm**
	Abzüglich 1,5% Putz	1,31 qm
	Gesamt	**86,1 qm**
	Zuzüglich Balkon	1,87 qm
	Wohnfläche DG WHG 1	**87,97 qm**

Geschoss	Raumbezeichnung	Fläche in qm
DG WHG 2	Kind 1	8,57 qm
	Kind 2	9,57 qm
	Studio	24,23 qm
	Eltern	14,77 qm
	Bad	7,41 qm
	Abstellraum	3,46 qm
	WC	2,82 qm
	Flur	13,66 qm
	Summe DG WHG2	**84,49 qm**
	Abzüglich 1,5% Putz	1,26 qm
	Gesamt	**83,23 qm**
	Zuzüglich Balkon	6,34 qm
	Gesamt DG WHG2	**89,57 qm**

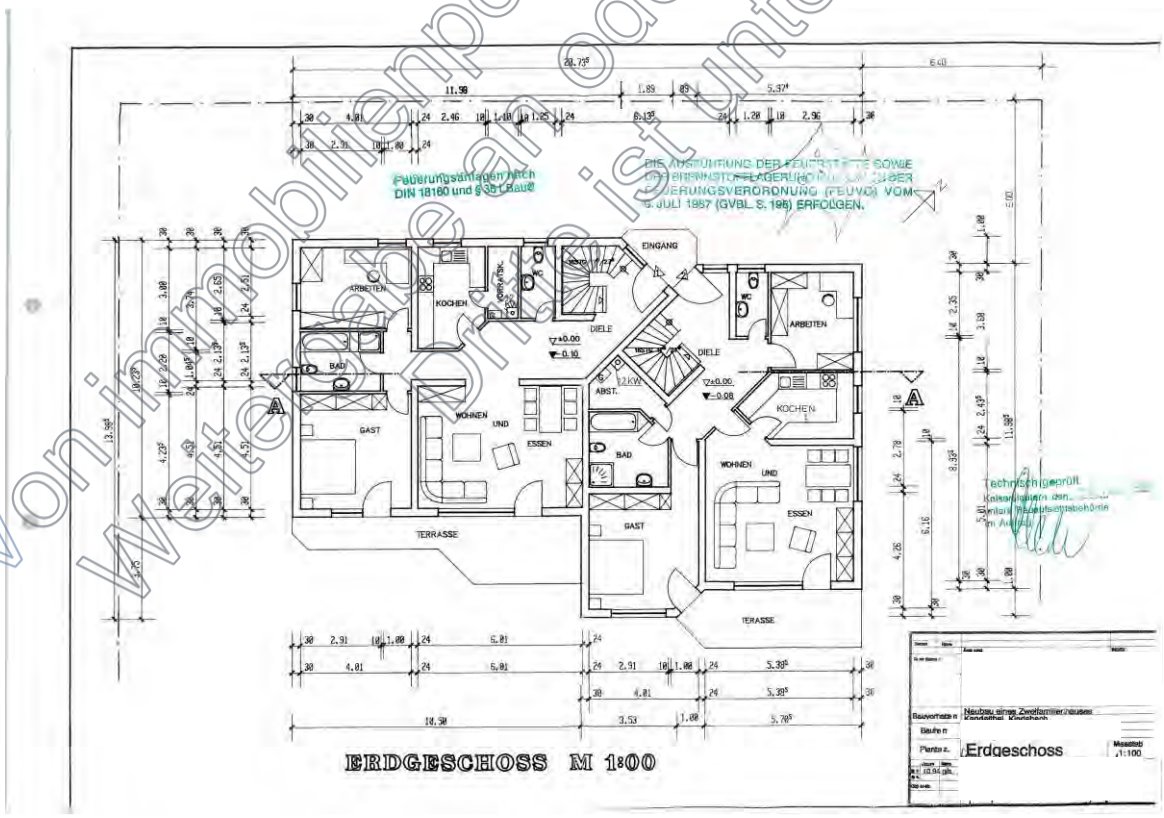
Wohnfläche EG WHG1	**104,81 qm**
Wohnfläche EG WHG2	**99,55 qm**
Wohnfläche DG WHG1	**87,97 qm**
Wohnfläche DG WHG2	**89,57 qm**
Gesamtwohnfläche	**381,9 qm**

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de



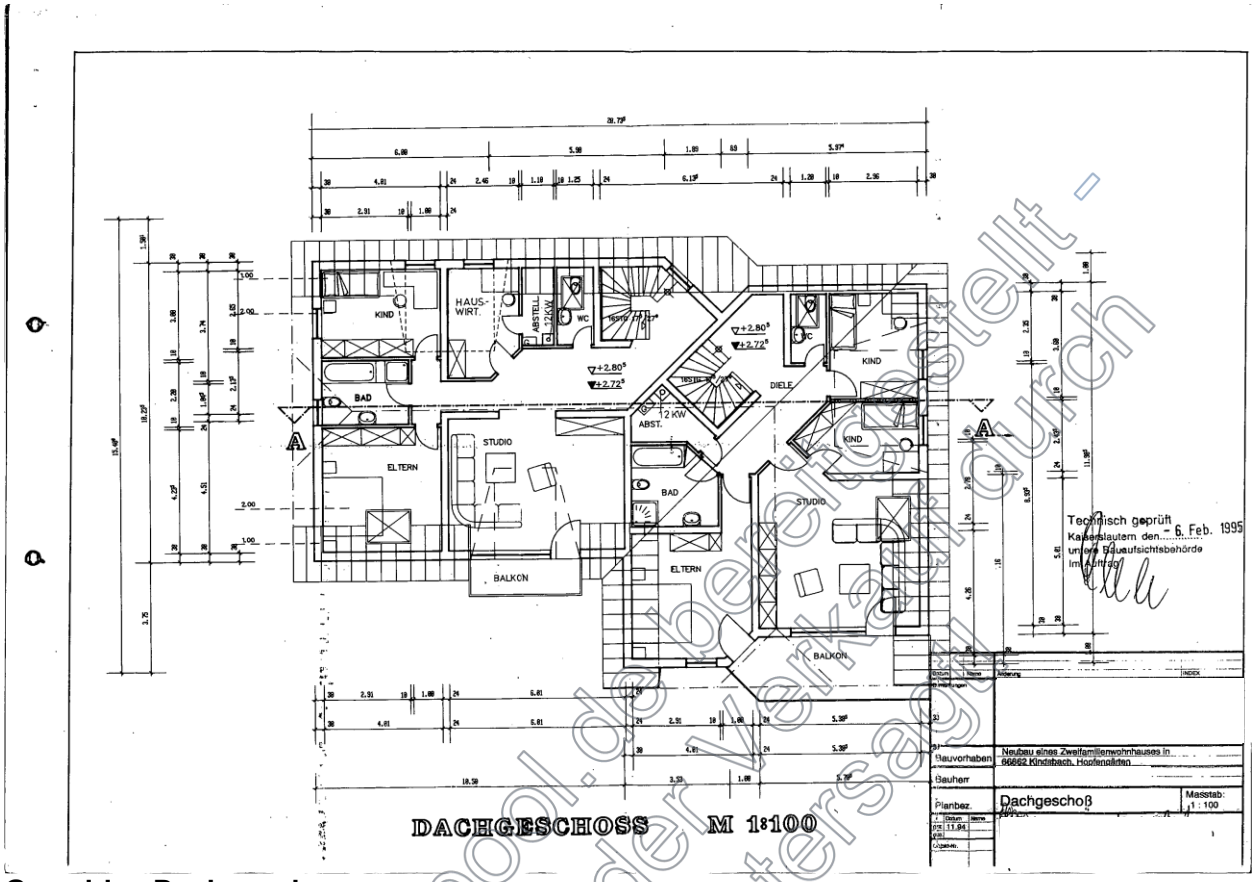
Grundriss Kellergeschoss



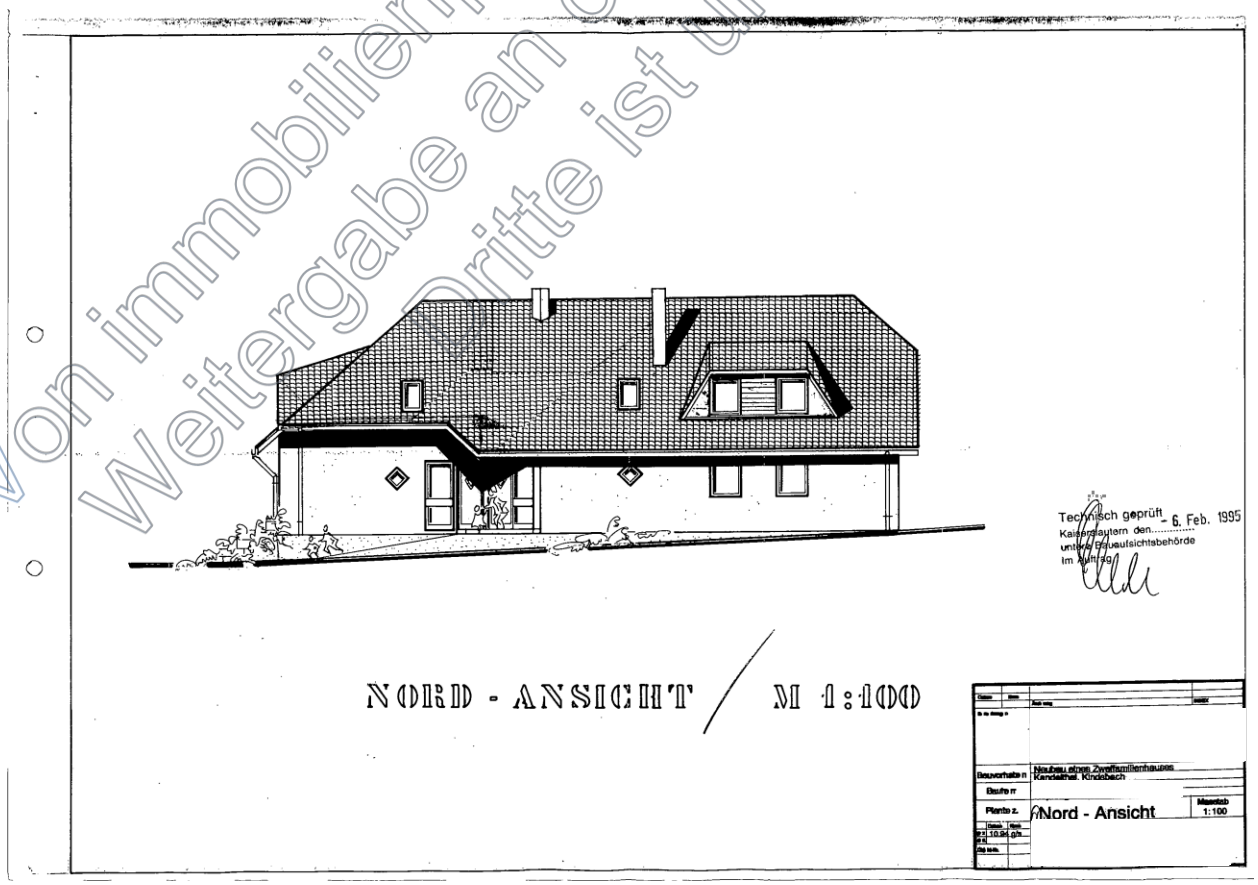
Grundriss Erdgeschoss

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

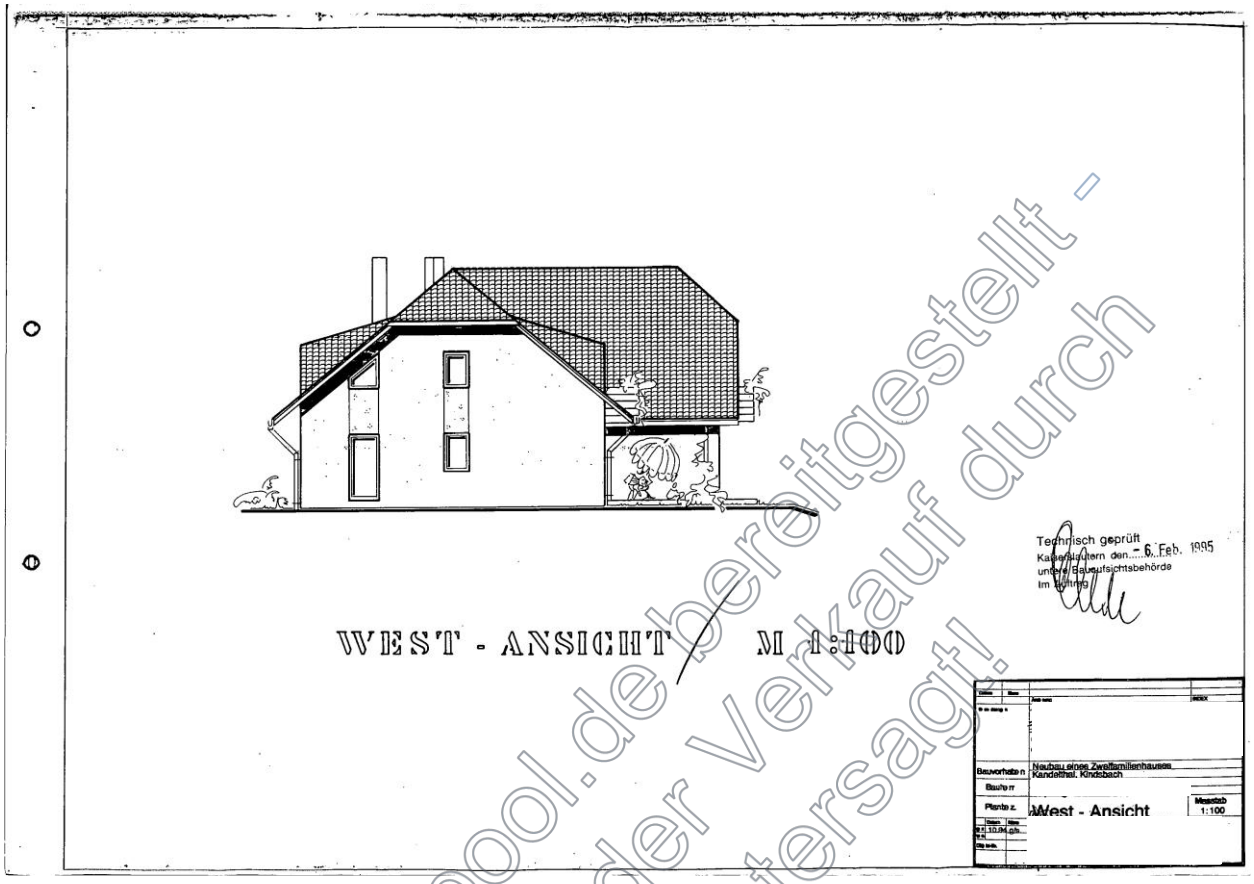


Grundriss Dachgeschoss



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

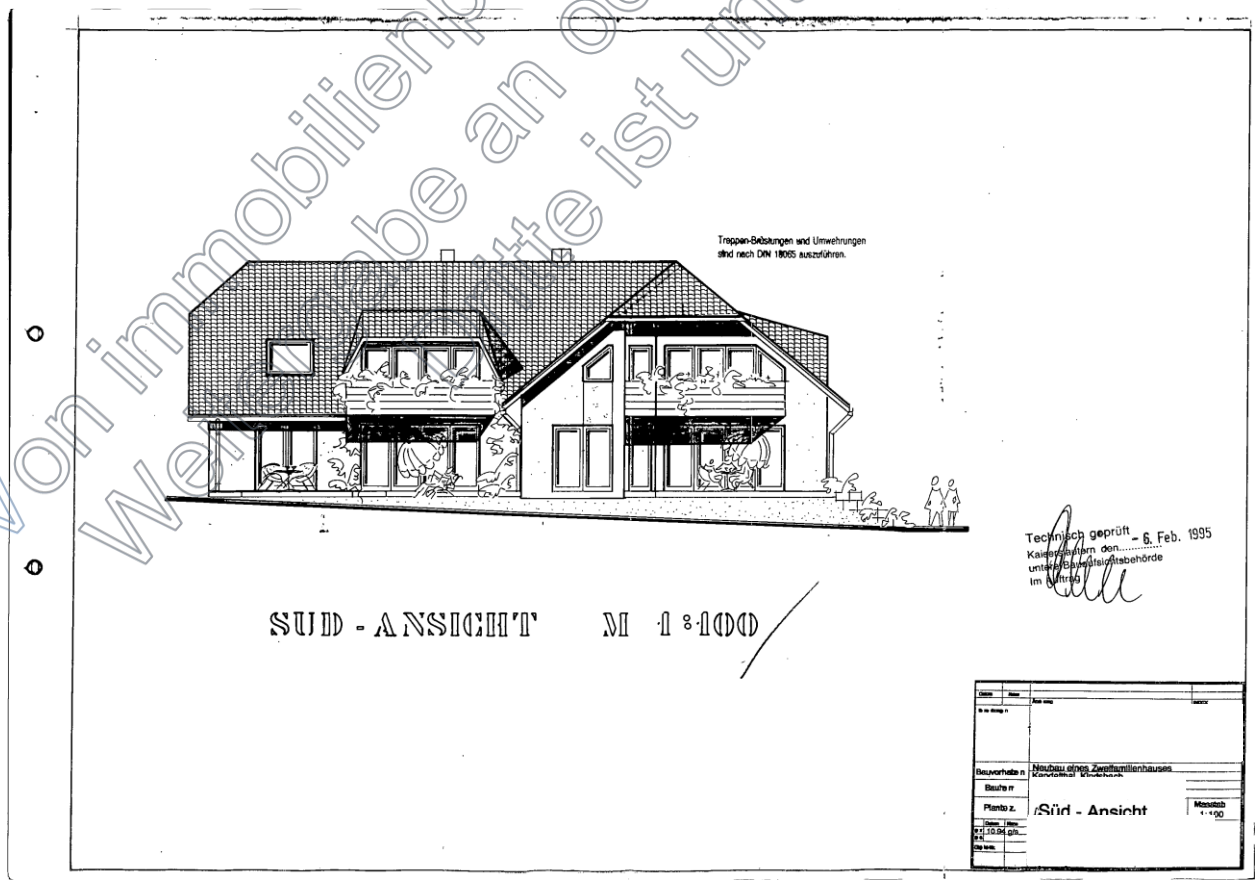
Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de



WEST - ANSICHT M 1:100

Technisch geprüft
Kaiserslautern den 6. Feb. 1995
untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag

Neubau eines Zweifamilienhauses
Kandelthal, Kindsbach
West - Ansicht
Maßstab 1:100

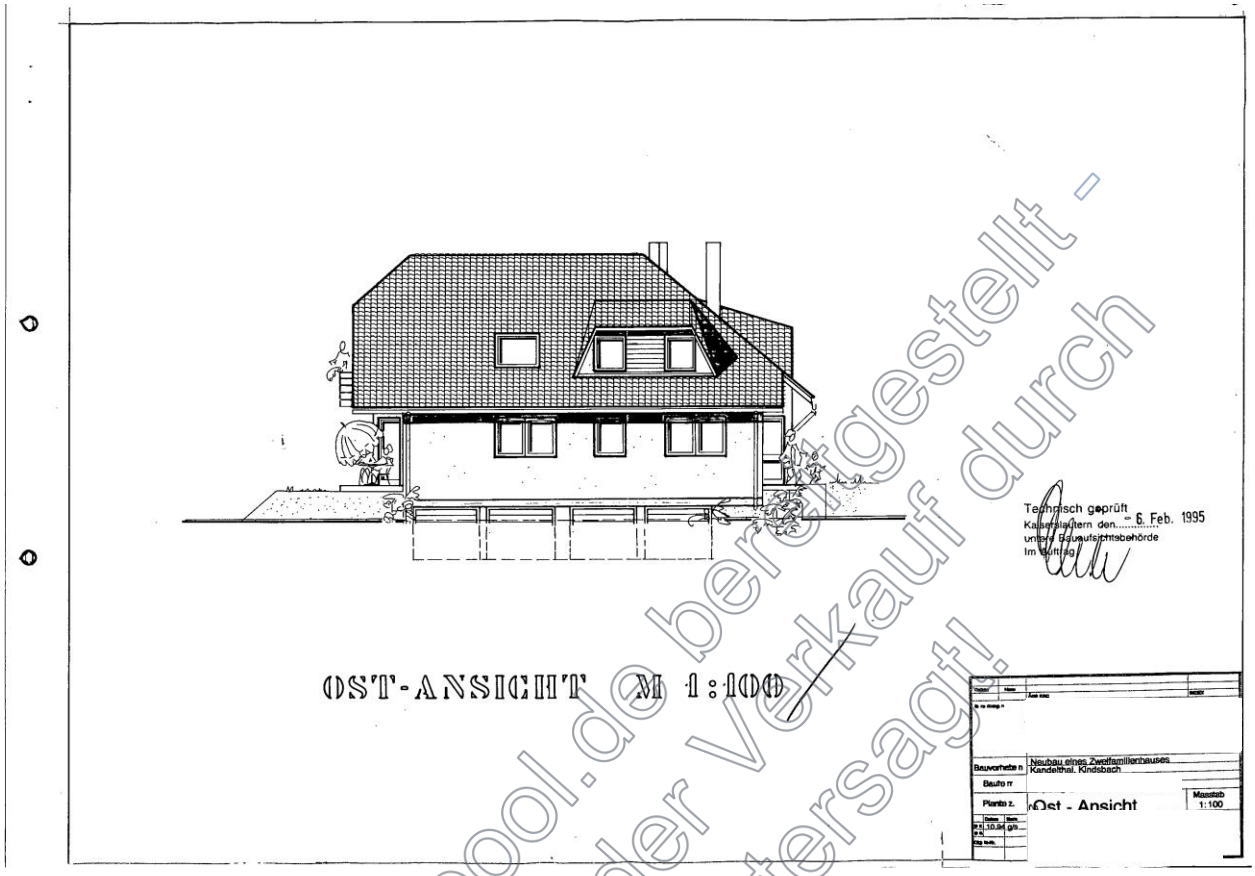


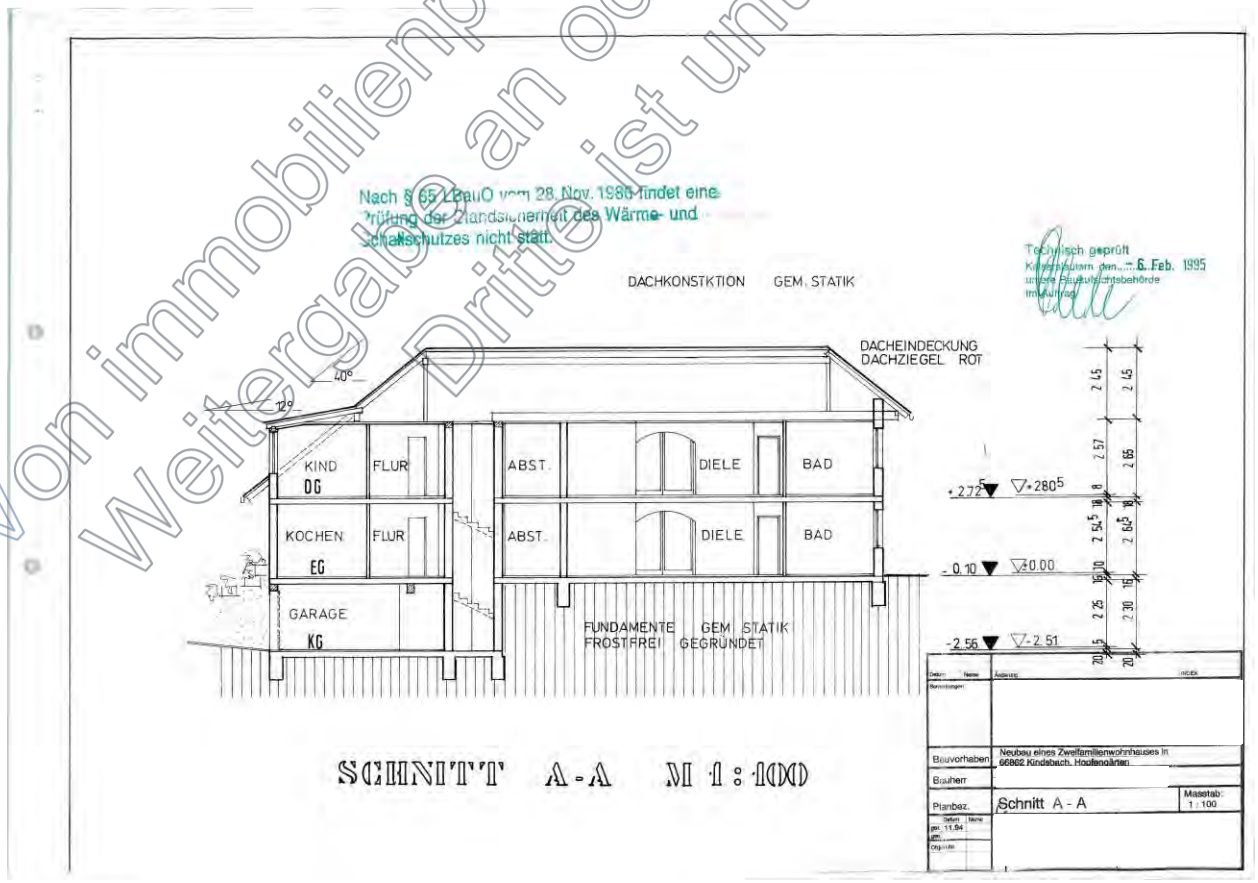
SUD - ANSICHT M 1:100

Technisch geprüft
Kaiserslautern den 6. Feb. 1995
untere Bauaufsichtsbehörde
Im Auftrag

Neubau eines Zweifamilienhauses
Kandelthal, Kindsbach
Süd - Ansicht
Maßstab 1:100

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





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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

Anlage 3 **Fotodokumentation**



Foto Nr.01 Straßenansicht von NO, Eingang



Foto Nr.02 Straßenansicht Garagen WE-Nr. 1 rechts / WE-Nr. 2 links

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de



Foto Nr.03 Rückansicht SO WE-Nr.1 rechte Haushälfte / Nr. 2 linke Hälfte



Foto Nr.04 Giebelseite SW WE-Nr. 2

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de



Foto Nr.05 Eingangsbereiche



Foto Nr.06 Eingangsbereiche WE Nr.1 links / Nr.2 rechts

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt - Weitergabe an oder Nutzung durch Dritte ist untersagt

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de



Foto Nr. 07 Blick über die rückwärtigen Felder zum Wald (Kandeltal) / Feldweg



Foto Nr.08 Dacheindeckung. Gaube WE -Nr. 2

Von immobilienpool.de erstellt. Weitergabe an oder Nutzung durch Dritte ist untersagt!



Foto Nr.09 Giebel / Balkon WE-Nr. 1



Foto Nr.10 Giebel / Balkon WE-Nr. 1 Detail

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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

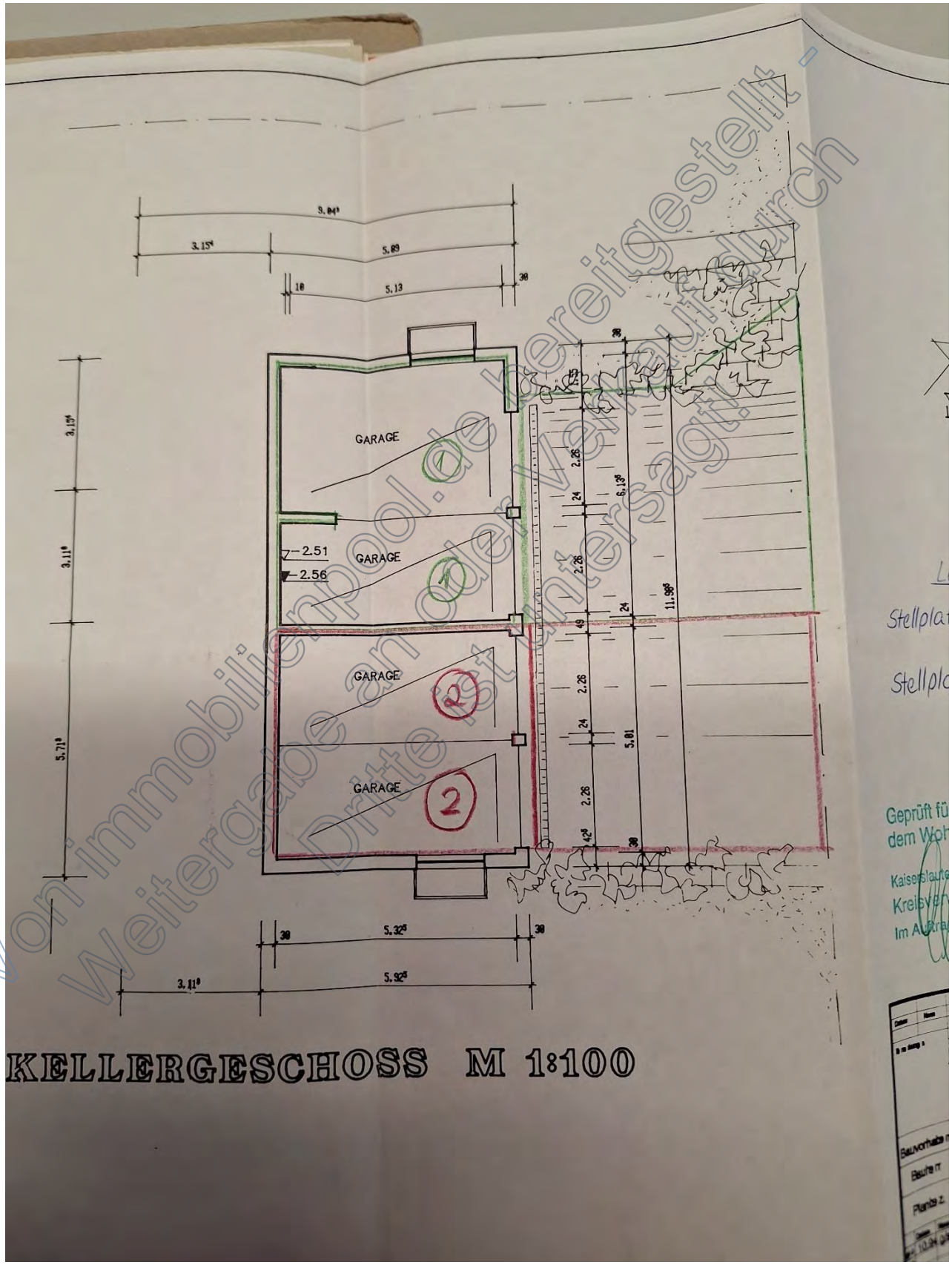


Foto Nr. 11 Blick über die rückwärtigen Felder zum Wald

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

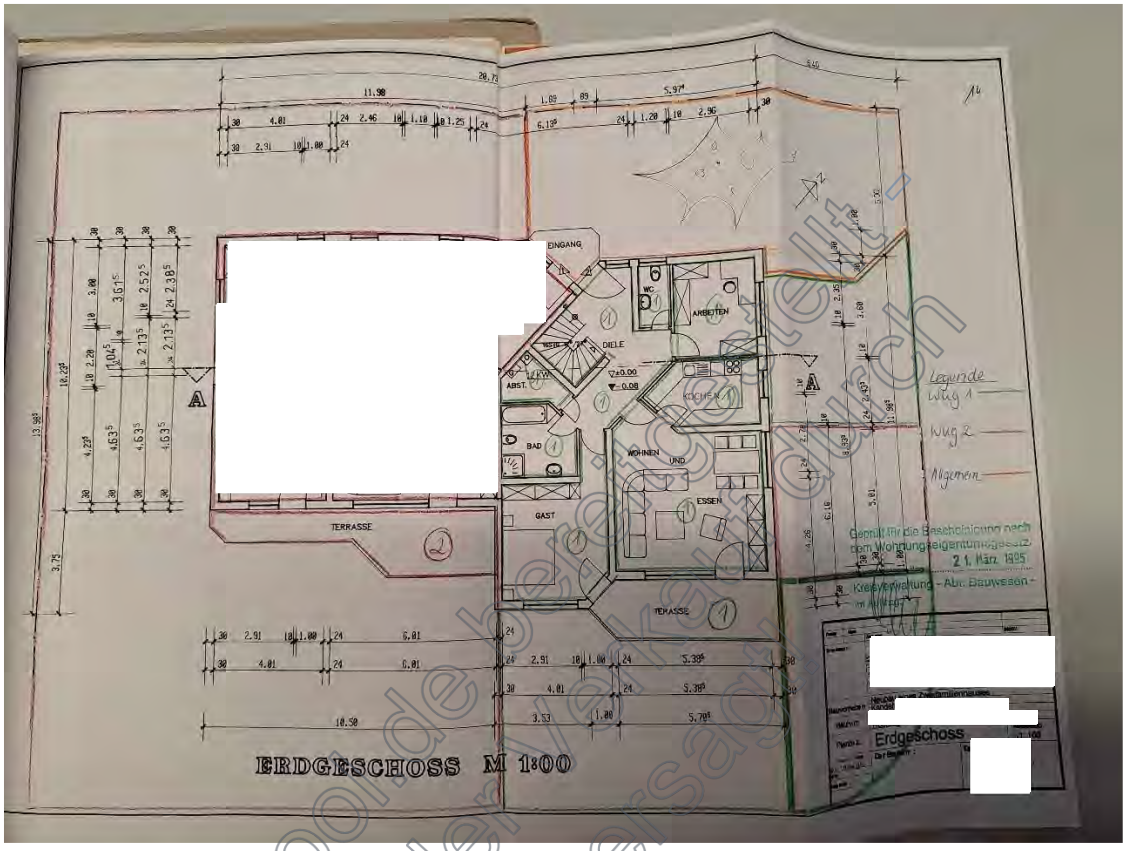
Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de

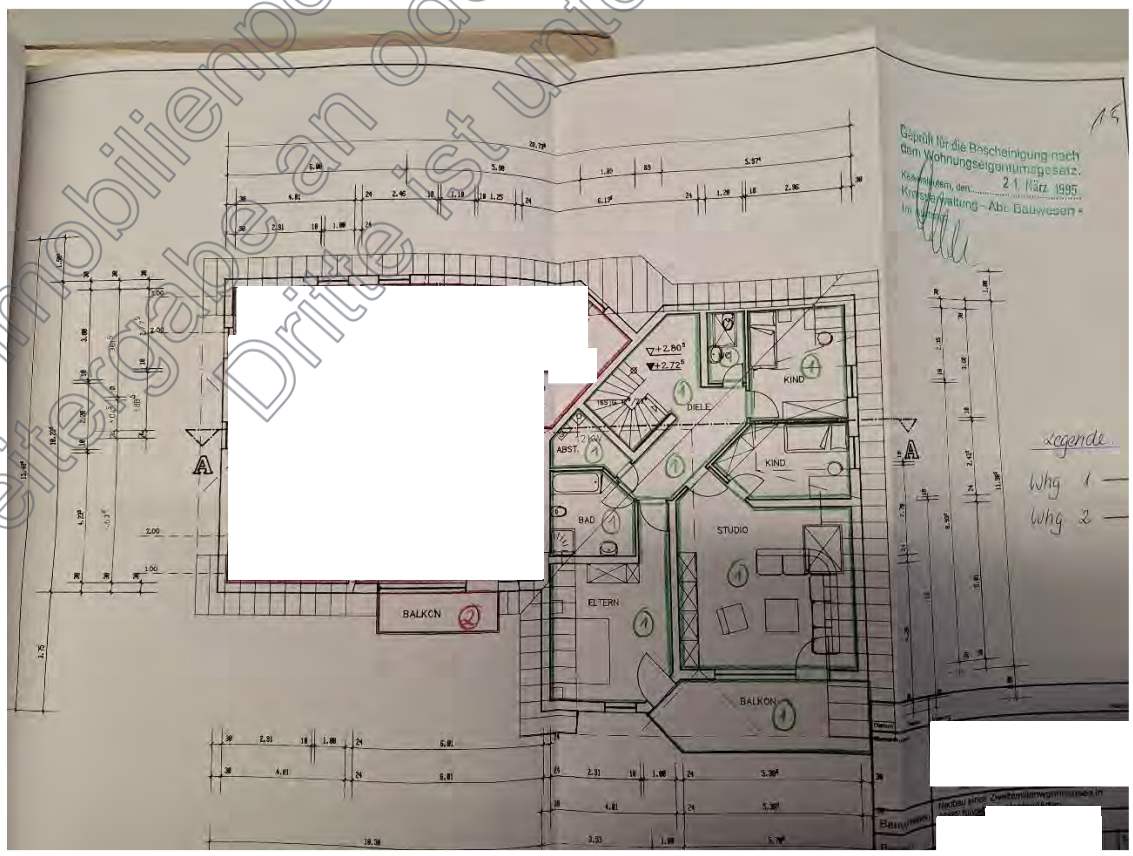
Anlage Nr.4 **Wohnungen gemäß Teilungserklärung vom 21.03.1995**



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

Am Heidenhübel 7 • 66892 Bruchmühlbach • Tel.01726904317 • e-mail: WASF.EMSER@t-online.de





Wohnung Nr. 1 grün markiert
Wohnung Nr. 2 rot markiert

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