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.

Amtsgericht Kusel
Eingang
26. MAI 2026
Kosten .....€
Anlagen:

GUTACHTEN ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AKTENZEICHEN

1 K 39/25

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

Markus Höft, Dipl..-Ing. Architekt
Friedelhauser Straße 11, 66885 Altenglan
Tel: 06381 / 425 14 00, Fax: 06381 / 425 14 02
architekt.hoeft@online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das, mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Läppchen 8, 67754 Eßweiler:

Gemarkung 67754 Eßweiler, Blatt 669, BV 1:
Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8
Gebäude- und Freifläche zu 183 m²

Im Zwangsversteigerungsverfahren

Xx. Xxx Xxxxxxx,
als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Xxxx Xxxxxx
XX XX, XXXXX Xxxxxxxx - betreibender Gläubiger -

gegen

Xx. Xxx Xxxxxxx,
als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Xxxx Xxxxxx
XX XX, XXXXX Xxxxxxxx - Schuldner -

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

Dieses Gutachten
besteht aus insgesamt
40 Seiten inkl. Anlagen

Ausfertigungen:
1-fach Auftraggeber
1-fach per E-Mail
1-fach Handakte

Erstellungsdatum/
Stichtag:
15. Mai 2026

I. TABELLARISCHE ZUSAMMENFASSUNG DER ERGEBNISSE

-	Auftraggeber	**Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel mit Beschluss vom 05.02.2026**	
-	AZ Auftraggeber	**AZ 1 K 39/25**	
-	Bewertungsgegenstand	**Gemarkung 67754 Eßweiler, Blatt 669, BV 1:** **Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8** **Gebäude- und Freifläche zu 183 m²**	
-	Grundbuch Nr.	**Gemarkung 67754 Eßweiler, Blatt 669, BV 1**	
-	ALB und ALK vom	**3. März 2026**	
-	Stichtag d. Wertermittlung	**15. Mai 2026**	
-	Eigentümer	**3** **Xxxxxx, Xxxx** **Xxxxxxxxxxxxx XX, XXXXX Xxxxxxxxx**	
-	Mieter	**Wohnhaus im Leerstand, derzeit nicht bewohnbar**	
-	Wohn- bzw. Nutzflächen	Wohnfläche geschätzt	ca. 178 m²
-	Maßgebliches Bewertungsverfahren	**Sachwertverfahren**	
-	Sachwert	Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8	8.000,- €
-	Ertragswert	Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8	5.500,- €
-	Anteiliger Bodenwert	Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8	6.900,- €
-	**Verkehrswert**	**Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8**	**8.000,- €**
-	Mängel und Schäden	Der Bau- und Unterhaltungs-Zustand lässt eine bestimmungsgemäße Gebäudenutzung aktuell nicht zu. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich nahezu vollständig entkernt, es sind keinerlei technische Gebäudeausstattungen vorhanden. Der Bauzustand ist als einfacher Rohbauzustand zu bewerten. Es ist eine Komplettsanierung bzw. Neuherstellung von Decken, Innenwänden, das Daches, der Fassaden und Fenster, des Innenausbaus nebst technischen Ausbaus erforderlich.	
-	Kurzbeschreibung des Objekts	Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ebenem Gelände an den Talbach angrenzend. Das Grundstück hat eine leicht unregelmäßige Form. Das Grundstück wurde mit einem Wohnhaus mit dreiseitiger Grenzbebauung bebaut.	

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

II. WICHTIGE ANMERKUNGEN

Der Bau- und Unterhaltungs-Zustand lässt eine bestimmungsgemäße Gebäudenutzung aktuell nicht zu.

Das Gebäude befindet sich aktuell in einem nicht nutzbaren, entkernten Zustand mit starken Bauschäden.

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

III. INHALTSVERZEICHNIS

Nr. Abschnitt Seite

1. AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS 6
2. ZWECK DES GUTACHTENS 6
3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS 6
4. LITERATURVERWEIS 6
5. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS 7
6. LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG 7
7. DATEN UND FAKTEN 8
   - 7.1 Pläne des Objekts 8
     - 7.1.1 Umgebungskarten, Straßenpläne 8
     - 7.1.2 Lageplan M 1/1000 9
     - 7.1.3 Lageplan M 1/500 10
     - 7.1.4 Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)* 11
   - 7.2 Allgemeine Wertverhältnisse 11
   - 7.3 Mikro- und Makrolage des Objekts 12
     - 7.3.1 Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8, 67754 Eßweiler 12
       - *7.3.1.1 Postanschrift / Bevölkerung 12*
       - *7.3.1.2 Amtsgericht 12*
       - *7.3.1.3 Grundbuchamt 12*
       - *7.3.1.4 Verwaltung 12*
       - *7.3.1.5 Eigentümer 12*
       - *7.3.1.6 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage 12*
       - *7.3.1.7 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche 12*
       - *7.3.1.8 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr 12*
       - *7.3.1.9 Einrichtungen des täglichen Bedarfs 13*
       - *7.3.1.10 Grundstücksbeschreibung 13*
       - *7.3.1.11 Grundbuchinhalte 14*
       - *7.3.1.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten 14*
   - 7.4 Beschreibung der Baulichkeiten 16
     - 7.4.1 Raumaufteilung / Nutzflächen / Umbauter Raum 18
   - 7.5 Restnutzungsdauer 19
8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG 21
   - 8.1 Bodenwert 21
     - 8.1.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes 21
     - 8.1.2 Ermittlung des Bodenwertes 21
   - 8.2 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens 23
   - 8.3 Ermittlung des Ertragswertes 24
     - 8.3.1 Vermietbarkeit des Objektes 24
     - 8.3.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe 24
     - 8.3.3 Anzusetzende Mieten 24
       - *8.3.3.1 Datenquellen 24*
       - *8.3.3.2 Herleitung der Miete 25*
     - 8.3.4 Bewirtschaftungskosten 25
     - 8.3.5 Liegenschaftszins 27
     - 8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes 28
     - 8.3.7 Ertragswertberechnung 29
     - 8.4.1 Basiswerte zur Sachwertermittlung 30
       - *8.4.1.1 Einstufung nach NHK 2000 ..... 30*
       - *8.4.1.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen 32*
     - 8.4.2 Ermittlung des Sachwertes 33
9. ERGEBNIS DES GUTACHTENS 34
   - 9.1 Wertansätze 34
   - 9.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes 35
   - 9.3 Ergebnisse / Verkehrswert 35
10. SCHLUSSERKLÄRUNG 36
11. ANLAGEN / FOTOS 37

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

1. AUFTRAGGEBER DES GUTACHTENS

Das Gutachten über den Verkehrswert wurde beauftragt durch:

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel - AZ 1 K 39/25

mit Beschluss vom 5. Februar 2026.

2. ZWECK DES GUTACHTENS

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das, mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück Läppchen 8, 67754 Eßweiler:

Gemarkung 67754 Eßweiler, Blatt 669, BV 1:
Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8
Gebäude- und Freifläche zu 183 m²

Im Zwangsversteigerungsverfahren

Xx. Xxx Xxxxxxx,
als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Xxxx Xxxxxx
XX XX, XXXXX Xxxxxxxx - betreibender Gläubiger -

gegen

Xx. Xxx Xxxxxxx,
als Insolvenzverwalter über das Vermögen des Xxxx Xxxxxx
XX XX, XXXXX Xxxxxxxx - Schuldner -

3. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS

Grundlagen des Gutachtens sind:

- der dem Sachverständigen durch das Amtsgericht Kusel mit Beschluss vom 05.02.2026 schriftlich erteilten Auftrag
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 18.02.2026
- die vom Sachverständigen am 27.03.2026 durchgeführte Ortsbesichtigung
- die vom Sachverständigen im Rahmen der Besichtigung und der Gutachtenfertigung ausgeführten Ermittlungen der Kubaturen und Flächen.
- die vom Sachverständigen erhobenen Daten und Unterlagen, insbesondere die Infrastruktur und konjunkturellen Entwicklungen betreffend, im Belegenheitsgebiet
- die vom Sachverständigen bei verschiedenen Quellen durchgeführten Markterhebungen und Marktforschungen, die Nutzungsart des Objektes betreffend.

Darüber hinaus standen folgende Unterlagen zur Verfügung:

- Auszug aus dem automatisierten Liegenschaftsbuch (ALB) und der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) vom 03.03.2026
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte vom 20.04.2026
- Sofern weitere Verzeichnisse Verwendung fanden, sind diese im Gutachten genannt

4. LITERATURVERWEIS

Dr. H.O. Sprengnetter - Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten
Ross – Brachmann - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken
Kleiber / Simon - Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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

5. ALLGEMEINE BEDINGUNGEN DES GUTACHTENS

Soweit Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens erfolgten, geschah dies ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus gemeindeeigenen Verzeichnissen, soweit diese im Rahmen der Datenerhebungen zu erreichen waren. Eine Prüfung von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung der baulichen Anlagen erfolgte nur insoweit, wie dies für die Wertermittlung hier von Notwendigkeit war. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen, insbesondere keine Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen oder Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen durchgeführt. Alle Feststellungen des Unterzeichners erfolgen durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Unterzeichner gegeben worden sind bzw. anhand vorgelegter Unterlagen oder Vermutungen. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Es konnten visuell Bauteile oder Baustoffe erhoben werden, die möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gar gefährden. Einzelheiten hierzu sind der Gebäudebeschreibung zu entnehmen.

Es wird weiter davon ausgegangen, das keine Kontaminationen des Grund und Bodens vorliegen; äußere Hinweise auf solche Kontaminationen gab es nicht. Nachstehendes Gutachten genießt Urheberschutz, es ist nur für die Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt.

6. LADUNGEN, ORTSBESICHTIGUNG

Mit Schreiben vom 06. März 2026 wurden der betreibende Gläubiger und Schuldner vom geplanten Ortstermin am 27. März 2026 in Kenntnis gesetzt.

Der ehemalige Eigentümer, Herr Xxxxxx war zum Termin anwesend, der Zutritt wurde gewährt, das Objekt konnte von Innen und Außen vollständig besichtigt werden.

Der betreibende Gläubiger und Schuldner wurde im Anschreiben ausdrücklich darauf hingewiesen, dass bei Nichtgewährung des Zugangs zum Objekt die Schätzung aufgrund Außenbesichtigung erfolgen wird und Einwendungen, die die Innenausstattung betreffen, im Nachhinein nicht mehr erhoben werden können.

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

7. DATEN UND FAKTEN

7.1 Pläne des Objekts

7.1.1 Umgebungskarten, Straßenpläne

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

7.1.2 Lageplan M 1/1000

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

7.1.3 Lageplan M 1/500

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

7.1.4 Grundrisse, Schnitte, Ansichten (ohne Maßstab)*

* Planunterlagen waren nicht zu ermitteln. Aufgrund des entkernten Zustands wären Bestandsunterlagen nicht mehr zutreffend. In Anbetracht des Gebäudezustands wurde auf die Erstellung von Bestandszeichnungen verzichtet.

7.2 Allgemeine Wertverhältnisse

Grundlage einer fundierten Wertermittlung ist eine hinreichend genaue Qualifizierung sowohl des Zustands des zu bewertenden Grundstücks als auch der zum Vergleich heranzuziehenden Grundstücke.

Die allgemeinen Wertverhältnisse eines Grundstücks bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände.
Dazu zählen Wirtschaftssituation, Kapitalmarkt, Entwicklungen am Ort, Zinserwartung, Bevölkerungsdichte und Bevölkerungsstruktur.

Es handelt sich bei den allgemeinen Wertverhältnissen um eine Vielzahl von Umständen, die zum Teil ganz allgemein gelten oder auch nur im Ort oder auf Grundstücksteilmärkten für bestimmte Grundstücksarten relevant sind.

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

7.3 Mikro- und Makrolage des Objekts

7.3.1 Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8, 67754 Eßweiler

7.3.1.1 Postanschrift / Bevölkerung

Läppchen 8, 67754 Eßweiler
Einwohner: ca. 380 (Stand 31.12.2024)

7.3.1.2 Amtsgericht

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

7.3.1.3 Grundbuchamt

Amtsgericht Kusel, Trierer Straße 71, 66869 Kusel

7.3.1.4 Verwaltung

Landkreis Kusel, Kreisverwaltung
Trierer Straße 49-51, 66869 Kusel

Verbandsgemeinde Lauterecken-Wolfstein, Verbandsgemeindeverwaltung
Schulstraße 6a, 67742 Lauterecken

7.3.1.5 Eigentümer

Eigentümer der Grundstücke sind lt. Grundbuch zum Stichtag folgende Personen:

Gemarkung 67754 Eßweiler, Blatt 669, BV 1
Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8
Gebäude- und Freifläche zu 183 m²

3 Xxxxxx, Xxxx
Xxxxxxxxxxxxx XX, XXXXX Xxxxxxxxx

7.3.1.6 Beurteilung der Wohn- und Geschäftslage

Die bebaute Umgebung ist geprägt durch eine Bebauung mit ein- bis zweigeschossigen Wohngebäuden sowie ehemals landwirtlichen Objekten mit Wohnnutzung. Störendes Gewerbe ist im direkten Umfeld nicht gegeben. Das betreffende Gebiet ist als noch durchschnittliche Wohnlage zu beurteilen.

7.3.1.7 Lage innerhalb oder außerhalb der geschlossenen Ortsbereiche

Das Grundstück liegt im Siedlungsbereich von Eßweiler innerhalb des zusammenhängenden Ortsbereiches in der Ortsmitte.

7.3.1.8 Ausmaß der Beeinträchtigung durch Strassen- oder Bahnverkehr

Keine Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr, temporär leichte Beeinträchtigungen durch Fluglärm der nahen Airbase Ramstein vorhanden.

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

7.3.1.9 Einrichtungen des täglichen Bedarfs

Entfernungen :	Zur Ortsmitte Eßweiler ca. 100 m	
Verkehrsanbindung:	Lage an der L 372/369, Autobahn in ca. 20 km (A62), Anschlussstelle Glan-Münchweiler Bahnhof in Rutsweiler/Lauter und Kreimbach-Kaulbach	
Entfernungen:	Nach Kusel	ca. 15 km
	Nach Kaiserslautern	ca. 25 km
	Nach Saarbrücken	ca. 70 km
Schulwesen :	Kindergarten in Rothselberg, Grundschule in Jettenbach, Realschule Plus in Wolfstein, Gymnasium in Lauterecken und Kusel sowie berufsbildende Schule in Kusel	
Täglicher Bedarf :	Lebensmittelläden mit Fleisch- und Backwaren, Gaststätten sowie Supermärkte in Wolfstein vorhanden	
Gehobener Bedarf :	einzelne Handwerksbetriebe und Gewerbetreibende im Ort, Banken, Verwaltung, Freiberufler, Ärzte und Apotheke in Wolfstein vorhanden	

7.3.1.10 Grundstücksbeschreibung

Gemarkung 67754 Eßweiler, Blatt 669, BV 1

Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8, Gebäude- und Freifläche zu 183 m²

Topographie und Zuschnitt

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in ebenem Gelände an den Talbach angrenzend. Das Grundstück hat eine leicht unregelmäßige Form.

Mittlere Breite :	ca. 11,00 m
Mittlere Tiefe :	ca. 14,50 m (13,20 - 15,80)

Angaben aus dem Liegenschaftsbuch

Fläche:	183 m²
Tatsächliche Nutzung:	183 m² Wohnbaufläche
Hinweise z. Flurst.:	Benachteiligtes landwirtschaftliches Gebiet Ausführende Stelle: Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Landwirtschaft und Weinbau

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten

Grenzbebauung durch die angrenzenden Wohnhäuser der Nachbar-Grundstücke (Fl.St. 4185 und 4187), Läppchen 6 und 10. Eine Belastung durch eine Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) ist zugunsten Fl.St. 4187 eingetragen. Grenzbebauung durch das Wohnhaus zum Nachbargrundstück 4188. Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstücks auf Fl.St. 4185 eingetragen. Keine weiteren nachbarlichen Gemeinsamkeiten.

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich)

Die Bodenqualität ist als normal tragfähiger Baugrund einzustufen. Grundwasserschäden oder Altlasten sind dem Sachverständigen nicht bekannt; Baugrunduntersuchungen wurden nicht durchgeführt.

Öffentliche Erschließung

Das Grundstück ist öffentlich erschlossen (Abwasser, Zuwasser) und weist auch privatrechtliche Erschließung auf (Strom, Telefon). Die Erschließungsstraße liegt jenseits des Baches und ist nur über die Nachbargrundstücke zu erreichen. Es wird davon ausgegangen, das derzeit

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

keine Erschließungskosten mehr zu entrichten sind; gegenteiliges wurde nicht bekannt.

Es handelt sich bei dem Objekt um ein Grundstück, welches in seinen Grenzen bekannt und seinen Abmaßen belegt ist.

7.3.1.11 Grundbuchinhalte

Grundbuchlich gesicherte Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Eßweiler Fl.St. 4187. Gemäß Flurber.plan Eßweiler (Ortslage) -O.Nr. 179.10- vom 28.04.1997 eingetragen am 25.11.1999. Hierher übertragen am 28.10.2015

Lfd. Nr. 4: Hinsichtlich des Vermögens des Xxxx Xxxxxx, geb. am 02.03.1984: Es besteht ein allgemeines Verfügungsverbot gemäß §21 Abs. 2 Nr. 2 InsO (Amtsgericht Kaiserslautern, 1 IN 15/24); eingetragen am 07.08.2024

Lfd. Nr. 5: Über das Vermögen des Xxxx Xxxxxx, geb. am 02.03.1984 ist das Insolvenzverfahren eröffnet (Amtsgericht Kaiserslautern, 1 IN 15/24); eingetragen am 07.10.2024

Lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Kusel, 1 K 39/25); eingetragen am 21.01.2026.

Weitere wertbeeinflussende Rechte in Abteilung II des Grundbuchs bestehen nicht.

Anmerkung: Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sind, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

7.3.1.12 Ausbau-Zustand, bauliche Ausnutzungsmöglichkeiten

Straßenart:	Die Erschließungsstraße („Läppchen") liegt jenseits des Talbachs und ist nur über die angrenzenden Grundstücke erreichbar. Die Straße weist nur ein geringes Verkehrsaufkommen, mit ausschließlichem Anlieger-Verkehr auf. Die schmale Straße ist voll ausgebaut (schmale Fahrbahn, Asphaltbelag) mit einseitigem Gehweg.
Lasten und Rechte:	Siehe Grundbucheintragungen, sonstige - evtl. vorhandene - eingetragene (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind dem Sachverständigen nicht bekannt.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Bestehen nicht
Umlegungs-, Flurbereinigungs- und Sanierungsverfahren; Denkmalschutz:	Bestehen nicht
Darstellung im Flächennutzungsplan:	Mischgebiet (MD)

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

Festsetzungen im Bebauungsplan :	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.

Zusammenfassung:

1.	§ 5 BauGB	Festlegungen im Flächen-Nutzungsplan nach §5 Bau NVO: Mischgebiet (MD)
2.	§ 34 BauGB	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans, die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich nach den Festsetzungen des § 34 BauGB.
3.	Entsorgung	öffentliche Abwasserlage, öffentliche Abfallbeseitigung
4.	Versorgung	Trinkwasser, Elektrizität, Telefon
5.	Straßenart (z. B. Bundes-, Land-, Gemeindestraße)	Gemeindestraße „Läppchen“
6.	Schutzbereiche	Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Schutzbereich einer Bundesstraße
7.	Einsicht Bauakte	Eine Bauakte konnte nicht ermittelt werden
8.	Auskunft aus Altlastenkataster	Das Bewertungsobjekt ist im Altlastenkataster nicht als Altlasten-Verdachtsfläche eingetragen
9.	Mietspiegel	Für die Gemeinde gibt es keinen qualifizierten Mietspiegel.
10.	Ortssatzungen	Ortssatzungen sind für den betreffenden Bereich nicht vorhanden

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

7.4 Beschreibung der Baulichkeiten

Art des Gebäudes

Einfamilienhaus in Massivbauweise. 2 Vollgeschosse (Erd- und Obergeschoss) mit Dachgeschoss. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Baujahr

Errichtet:	ursprüngliches Baujahr unbekannt, vermutlich um 1920

Ausführung und Ausstattung

Konstruktionsart :	Massivbauweise
Fundamente :	Streifenfundamente in Stahlbeton
Umfassungswände :	(Bruchstein-) Mauerwerk
Innenwände :	Mauerwerk
Des Weiteren:	Das Gebäude wurde zwischenzeitlich nahezu vollständig entkernt, es sind keinerlei technische Gebäudeausstattungen vorhanden.

Vermietbarkeit/
Nachfrage : Eine Vermietbarkeit erscheint, nach einer vollständigen Sanierung/ Wiederherstellung, unter Ansetzung einer für das Objekt (Lage, Ausstattung, Zustand) angemessenen Miete grundsätzlich möglich, die Nachfrage ist unter den regionalen und den objektspezifischen Gegebenheiten jedoch als eher gering zu beurteilen.

Bauschäden und Baumängel (Soweit augenscheinlich zu beurteilen) :

Gesamtbeurteilung

Der Bau- und Unterhaltungs-Zustand lässt eine bestimmungsgemäße Gebäudenutzung aktuell nicht zu.

Das Gebäude wurde zwischenzeitlich nahezu vollständig entkernt, es sind keinerlei technische Gebäudeausstattungen vorhanden. Der Bauzustand ist als einfacher Rohbauzustand zu bewerten.

Darüber hinaus sind tragende Holzbauteile der Decken und Dachkonstruktion schadhaft und dringend zu ersetzen.

Auf eine Einzelaufstellung der schadhaften Bauteile wird verzichtet, es ist eine Komplettsanierung bzw. Neuherstellung von Decken, Innenwänden, das Daches, der Fassaden und Fenster, des Innenausbaus nebst technischen Ausbaus erforderlich.

Ein Energiebedarfsausweis liegt nicht vor.

Diese Aufstellung von Bauschäden und Baumängeln erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Grundlage ist die oberflächliche Besichtigung, zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Es wird daher empfohlen bezüglich der Kosten für Bauschadens-Beseitigungen und Modernisierungserfordernisse eine vertiefende Untersuchung und darauf basierende Kostenermittlung erstellen zu lassen.

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

Wertbeeinflussung durch Bauschäden und Baumängel, bzw. Fertigstellungs-Aufwand:

Mangel / Schaden		Bewertung / Wertminderung
- Erneuerung Dachstuhl	*geschätzt*	56.000,00 €
- Ergänzung/Ertüchtigung des Rohbaus	*geschätzt*	36.000,00 €
- Fassaden und Fensteraustausch	*geschätzt*	25.000,00 €
- Innenausbau	*geschätzt*	57.000,00 €
- Technische Gebäudeausrüstung	*geschätzt*	53.000,00 €
- Baunebenkosten, ca. 17 %	*geschätzt*	39.000,00 €
	Summe	**266.000,00 €**

Die Kostenansätze beziehen sich auf die Herstellung eines einfachen, neuwertigen Zustands.

ANMERKUNG :

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen wurden nur in soweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können hiervon Abweichungen auftreten, welche jedoch im Bezug auf die Wertermittlung nicht werterheblich sind. Der zum Stichtag geltende bauliche Zustand des Objektes ergibt sich im wesentlichen aus der Fotodokumentation und der vorangegangenen Beschreibung.

Die Baubeschreibung ist vom Unterzeichner anhand der gegebenen Erklärungen, zur Verfügung gestellten Bauzeichnungen sowie der vorgenommenen Ortsbesichtigung nach besten Wissen und Gewissen angefertigt worden, sie gilt jedoch nicht als zugesicherte Eigenschaft des bewerteten Objektes im Sinne des Gesetzes. Vielmehr stellt diese Baubeschreibung nur eine äußerst grobe Beschreibung der wichtigsten verwendeten Baustoffe und Bauteile dar, soweit der Unterzeichner dies einsehen konnte. Dies betrifft insbesondere Bauteile, in die ein Einblick naturgemäß nicht möglich ist, etwa wie Deckenkonstruktionen, Wandaufbau mehrschaliger Wände, Klärgruben, Erdtanks, Fundierungen, Wärmedämmungen, Abdichtungen, Dränagen, Holzbockbekämpfungen, das Baualter usw. Die Dachkonstruktion war teilweise nicht einsehbar.

Auch erfüllt die Baubeschreibung nicht den Zweck eines Bauschadengutachtens; nur solche Mängel oder Schäden, die visuell erkennbar waren, sind hier aufgelistet.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht vorgenommen. Visuell waren keine solche Schädlinge zu erheben. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass vom Sachverständigen keine Funktionsprüfungen der vorhandenen technischen Einrichtungen (Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallationen etc.) vorgenommen wurden.

Eine Baugenehmigung liegt nicht vor, die Übereinstimmung der ausgeführten baulichen Anlagen mit dieser Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden, die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen wird bei dieser Wertermittlung vorausgesetzt. Ein Energie-Bedarfsausweis liegt nicht vor.

Das Gebäude weist deutliche, auch statische Defizite auf, die einer fachgerechten Sanierung bedürfen.

Das Objekt ist aktuell in einem stark unaufgeräumten Zustand bzw. ist mit Bauschutt, restmaterial und Müll gefüllt, die Räumungskosten werden bei der Bewertung zusätzlich in Abzug gebracht.

Vorinformation, die bereitgestellt wurde zur Verkauf durch Dritte bestimmt.

7.4.1 Raumaufteilung / Nutzflächen / Umbauter Raum

Berechnung der Wohn- und Nutzflächen nach WoFlV

- das Gebäude wurde entkernt, eine Raumaufteilung bzw. eine Nutzungszuordnung ist nicht vorhanden bzw. möglich -

Berechnung der Brutto-Geschossfläche und des umbauten Raumes nach DIN277 aus Lod2-Daten (Katasterdaten)

	BGF	x	h			BRI
EG	111,40	x	2,800		=	311,92 m³
OG	111,40	x	2,800		=	311,92 m³
DG	111,40	x	4,500	/ 2	=	250,65 m³
	334,20 m²					**874,49 m³**

Brutto-Geschossfläche BGF, gesamt	**334,20 m²**
Umbauter Raum BRI, gesamt:	**874,49 m³**

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

7.5 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Anzahl von Jahren, in denen die bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch (wirtschaftlich) genutzt werden kann. Entsprechen die baulichen Anlagen nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der auf dem betroffenen Grundstück wohnenden und arbeitenden Menschen, ist dies nach § 16 Abs.4 Satz 3 WertV zu berücksichtigen [1], d.h. die Restnutzungsdauer ist insoweit zu vermindern, sofern nicht bei der Wertermittlung von einem fiktiv instandgesetzten oder modernisierten Gebäude ausgegangen wird.

Die Restnutzungsdauer bedarf einer Schätzung; dabei muss allerdings allein der Blick in die Zukunft maßgebend sein, denn das, was in der Vergangenheit an Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden ist (künstliche Verjüngung), hat seinen Niederschlag in dem Bestand gefunden, den der Unterzeichner bei der Ortsbesichtigung einsehen konnte. Zu erwähnen ist, dass es sich nicht um die „technische", sondern vielmehr um die sog. „wirtschaftliche" Nutzungsdauer handelt. [2]

Als übliche durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer [3]weist die Fachliteratur folgende Daten auf: [4]

Gebäudetyp	Gesamtnutzungsdauer (GND) laut Literatur	Standardstufe gem. Ermittlung (vgl. 8.4.1.1)	Anzusetzende Gesamtnutzungsdauer
Wohn- und Geschäftshaus, Massivbauweise	60-80 Jahre	3	80 Jahre

Sensitivitätsanalysen in der einschlägigen Fachliteratur zeigen, dass hierbei Varianzen von keiner erheblichen Bedeutung sind.

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

---

[1] Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn:
1. das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen nicht entspricht oder
2. das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Bei der Beurteilung, ob in einem städtischen oder ländlichen Gebiet städtebauliche Missstände vorliegen, sind insbesondere zu berücksichtigen:
1. die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen in Bezug auf
   a) die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
   b) die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
   c) die Zugänglichkeit der Grundstücke,
   d) die Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
   e) die Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
   f) die Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
   g) die vorhandene Erschließung;
2. die Funktionsfähigkeit des Gebiets in Bezug auf
   a) den fließenden und ruhenden Verkehr,
   b) die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich,
   c) die infrastrukturelle Erschließung des Gebiets, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs, insbesondere unter Berücksichtigung der sozialen und kulturellen Aufgaben dieses Gebiets im Verflechtungsbereichs

[2] vgl. RdErl. des Bundesministerium für Bauwesen vom 12.10.1993 (BAnz Nr.199; 1993,9630)

[3] die zur Ermittlung der üblichen Gesamtnutzungsdauer Ermittlung der Standardstufe siehe Sachwertermittlung

[4] z.B. Kleiber, WertV98, 5.Aufl.1999, Bundesanzeiger Verlag ; hier S.343 Abb. 76

Ermittlung des fiktiven Gebäudealters bei vollständiger Entkernung: *

Erhalten gebliebenen Gebäudeteile	Anteil %, max	Ansatz
Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktion	10	8
Gebäudedecken	5	0
Tragende / nicht tragende Wände	5	4
Gesamt %:	20	12

Fiktives Gebäudealter:

Jahr der Entfernung und Erneuerung *			2026
Abzüglich ./.			
Gesamt % der üblichen Restnutzungsdauer (s.o.)	12 %	80	-10
=			
Fiktives Baujahr			2016

Anzusetzende (modifizierte, wirtschaftliche) Restnutzungsdauer *

Gebäudetyp			Ursprüngliches Baujahr
A - Wohnhaus, Massivbauweise			2016 *
	RND	GND	relative RND
Relative RND (%) = RND / GND	70	80	88 %
	Gebäudealter	GND	relatives Gebäudealter
Rel. Gebäudealter (%) = Gebäudealter / GND	10	80	13 %
		Modern.-Punkte	relative RND
modifizierte relative RND (%) gemäß Modell Sprengnetter, Tabellenwert		0	87 %
		(ggf. modifizierte) Restnutzungsdauer (RND)	70 Jahre
		fiktives Baujahr	2015

*) Fiktive Annahme für den Zustand nach der Fertigstellung/Sanierung

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

8. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

8.1 Bodenwert [5]

8.1.1 Grundsätze zur Ermittlung des Bodenwertes

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Daneben oder anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Wertermittlung herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken (Bodenrichtwertzone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücks-Fläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Umständen – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

Die Bodenrichtwerte werden alle zwei Jahre an Hand von Grundstücksverkäufen, aber auch unter Berücksichtigung des Baulandpreisniveaus vergleichbarer Gebiete ermittelt und in eine Richtwertkarte eingetragen.

Für baureife Grundstücke sind in der Regel sämtliche Erschließungskosten und andere in Betracht kommende Beiträge im Bodenrichtwert enthalten.

8.1.2 Ermittlung des Bodenwertes

Vergleichsfälle : Die Kaufpreissammlung enthält lt. Anfrage beim Gutachterausschuss keine Vergleichspreise von Verkäufen gleichwertiger Grundstücke in der näheren Umgebung.

Der Bodenrichtwert beträgt im betreffenden Gebiet in 67754 Eßweiler zum Stichtag 01.01.2026:

für gemischte Bauflächen in mittlerer Lage:

42,00 EUR/m² Grundstücksfläche
(inklusive Erschließungskosten)

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag sowie der gegenüber dem Bodenrichtwert abweichenden wertbeeinflussenden Merkmale der Bodengrundstücke wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag (WS 15. Mai 2026) wie folgt ermittelt:

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

[5] § 196 Bau GB

wertbeeinflussende Merkmale:

- beitrags- und abgaberechtl. Situation :	erschließungsbeitragsfrei
- Grundstücksgröße :	183 m², deutlich unterdurchschnittliche Größe, deutliche Abweichung zum Richtwert-Grundstück
- Grundstücksform :	leicht unregelmäßige Form, günstiger Zuschnitt, ebenes Grundstück
- bauliche Ausnutzbarkeit :	nicht erweiterbar
- Grundstücksnutzung:	Mischnutzung mit Wohnen
- Grundstücksbelastungen:	Geh- und Fahrrecht für das Hinterlieger-Grundstück (Abteilung II, Lfd.Nr. 1)

Merkmal	Beschreibung	Faktor
Wertkorrektur	*Abweichung zum Richtwert-Grundstück*	
Grundstücksgröße	183 m², unterdurchschnittliche Größe	1,25
Geländeneigung	Ebenes Gelände	1,00
Grundstücksform	günstiger Zuschnitt	1,00
	Summe	**1,2500**
	gerundet	**1,25**

Bodenwertermittlung:

Bodenwert (Wohnbaufläche, der Bebauung zugeordnet)	183,00 m²	a	42,00 €/m²	=	7.686,00 €
Wertminderung für Belastungen nach Abteilung II, Lfd.Nr. 1 (Betroffene Fläche)	65,00 m²	a	-33,60 €/m²	=	-2.184,00 €
			Zwischensumme	=	**5.502,00 €**
Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale)				=	1,25
			Zwischensumme	=	**6.877,50 €**
			gerundet	=	**6.900,00 €**
Bodenwert (Restgrundstück, 1/6 BoRiWe der Wohnbaufläche)	0,00 m²	a	7,00 €/m²	=	0,00 €
			Zwischensumme	=	**0,00 €**
Korrekturfaktor (vgl. Tabelle Wertbeeinflussende Merkmale)				=	1,25
			Zwischensumme	=	**0,00 €**
			gerundet	=	**0,00 €**
			Bodenwert	=	**6.900,00 €**

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

8.2 Zur Wahl des Bewertungsverfahrens

Grundsätzliches

Für die Ermittlung des Verkehrswertes eines Grundstückes sieht die Immobilienwertermittlungs-Verordnung (ImmoWertV) drei Verfahren vor :

das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Diese in langjähriger Praxis bewährten Verfahren ergeben in der Regel jedoch erst Zwischenwerte, die unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes an den Verkehrswert heranzuführen sind. Das Verfahren ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten auszuwählen.

a) Vergleichswertverfahren

Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihrem Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend bestimmt sind. Das Vergleichswert-Verfahren kommt vor allem bei Grundstücken in Betracht, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, Einfamilien-Reihenhäusern, Eigentums-Wohnungen bebaut sind.

b) Ertragswertverfahren

Der Ertragswert stellt den wirtschaftlichen Wert eines Grundstücks dar und wird durch Feststellung des jährlichen Reinertrages, welcher kapitalisiert wird, ermittelt. Die Veralterung, wirtschaftliche Restnutzungsdauer sowie der Bodenwertanteil sind zu berücksichtigen.
Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteinschätzung am Markt im Vordergrund steht, z.B. bei:
Mietwohngrundstücken, d.h. Grundstücken, die zu mehr als 80 v. H., berechnet nach der Jahresrohmiete, Wohnzwecken dienen, gemischt genutzten Grundstücken, d.h. Grundstücken, die teils Wohn-, teils anderen gewerblichen oder öffentlichen Zwecken dienen, sowie Geschäftsgrundstücken.

c) Sachwertverfahren

Der Sachwert setzt sich aus den Komponenten Bodenwert, Wert der baulichen Anlagen (Gebäuden Außenanlagen und besondere Betriebseinrichtungen) zusammen, die zunächst getrennt ermittelt und dann zum Sachwert zusammengefasst werden.
Das Sachwertverfahren ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag – d.h. die wirtschaftliche Verwendbarkeit oder Rentabilität – ankommt, und der Substanzwert von vordergründiger Bedeutung ist.

Bemerkung:

Das Bewertungsgrundstück, Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8, 67754 Eßweiler, stellt im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Sachwertobjekt dar, daher wird zur Ermittlung des Verkehrswerts das Sachwertverfahren angewandt.

Das Objekt befindet sich in einem stark unterdurchschnittlichen, nahezu vollständig entkernten Zustand, daher sind bei der Ermittlung des Sachwerts die Kosten zur Herstellung eines einfachen gebrauchstauglichen Zustands zu berücksichtigen.

Aufgrund der erheblichen anzusetzenden Sanierungs-Kosten wird zur Plausibilisierung zusätzlich das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Verwendung außerhalb des Verkaufsportals ist untersagt!

8.3 Ermittlung des Ertragswertes

8.3.1 Vermietbarkeit des Objektes

Eine Vermietbarkeit erscheint, nach einer vollständigen Sanierung/Wiederherstellung, unter Ansetzung einer für das Objekt (Lage, Ausstattung, Zustand) angemessenen Miete grundsätzlich möglich, die Nachfrage ist unter den regionalen und den objektspezifischen Gegebenheiten jedoch als eher gering zu beurteilen.

8.3.2 Erhaltungszustand, Ausbaustufe

Für die weitere Wertermittlung wird jedoch ein ordnungsgemäßer und nutzbarer Erhaltungszustand unterstellt. Abweichungen hiervon (vgl. Baubeschreibungen) werden als Wertminderung infolge Baumängeln und Bauschäden bzw. Instandsetzungskosten in Abzug gebracht.
Das Objekt befindet sich in einem stark unterdurchschnittlichen, nahezu vollständig entkernten Zustand, daher sind bei der Wertermittlung die Kosten zur Herstellung eines einfachen gebrauchstauglichen Zustands zu berücksichtigen

8.3.3 Anzusetzende Mieten

8.3.3.1 Datenquellen

Die vom Unterzeichner zu berücksichtigenden Daten stammen aus folgenden Quellen:

1. Durch die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger
2. Regelmäßiges Studium der Tageszeitungen, wobei dem Unterzeichner bewusst ist, dass es sich hierbei um Mietforderungen handelt, nicht um tatsächliche Abschlüsse.
3. Mietspiegel der umliegenden Städte, soweit verwertbar
4. RDM- und VDM – Preisspiegel
5. Datenerhebung im Internet

Auf Grund der zuvor genannten Datenquellen ist es gesichert, dass das dem Unterzeichner zur Verfügung stehende Datenmaterial einen repräsentativen Querschnitt vergleichbarer Objekte darstellt. Die herangezogenen Vergleichsobjekte entsprechen zum großen Teil persönlich bekannten Objekten.

So ergeben sich folgende Faktoren:

- Unzensierter Informationsfluss aus einer Vielzahl von Informationsquellen
- Auswahl der Objekte angemessen verteilt über die letzten vier Jahre
- Auswahl von Werten, die anderen Vergleichsdaten nicht widersprechen
- Auswahl eines geeigneten Verhältnisses von Bestands- und Neumieten nach einem auf Erfahrungswerten basierendem Verteilungsschlüssel

welche eine Garantie für einen repräsentativen Querschnitt bilden[6].

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

[6] BayOLG vom 23.7.1987 RE-Miet 2/87:
„Die den Sachverständigen auszeichnende besondere Sachkunde auf einem bestimmten Gebiet erwirbt sich dieser einmal durch eine entsprechende Ausbildung und zum anderen durch Berufserfahrung. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 2 MHG, kommt der Berufserfahrung des Sachverständigen besondere Bedeutung zu. Im Vordergrund steht nämlich die Verarbeitung von Erfahrungswerten. Der Sachverständige muss bezüglich der in Frage stehenden Mietentgelte der betreffenden Gemeinde über einen Erfahrungsschatz aus einer Vielzahl von Fällen verfügen. Diesen Erfahrungsschatz wird der Sachverständige in erster Linie im Rahmen seiner beruflichen Tätigkeit ansammeln."

8.3.3.2 Herleitung der Miete

Es ist hier auf die ortsüblichen Vergleichsmieten abzustellen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete ist hier das Entgelt für die Gebrauchs- bzw. Nutzungsüberlassung eines Objektes ohne Betriebskosten zu verstehen (Nettokaltmiete). Zur Heranziehung von Vergleichswerten sind grundsätzlich die Vergleichsmieten solcher Einheiten geeignet, die nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind. Objekte vergleichbarer angenommener Art, Größe, Beschaffenheit und Lage (hierunter sind auch Objekte zu verstehen, die nicht in der gleichen Gemeinde, jedoch in ähnlich gelagerten Gemeinden belegen sind) sind dem Unterzeichner aus seiner beruflichen Tätigkeit in entsprechender Zahl bekannt.

Es handelt sich bei den zur Herleitung verwendeten Ansätzen um selektierte Mietpreise, weil die Vielzahl der begleitenden Erkenntnissen und Erfahrungswerte dafür sprechen, dass es sich bei den Ansätzen um repräsentative Werte handelt, die einen zutreffenden Schluss auf die tatsächlich ortsübliche Miete zulassen. Die derzeitige Vermietung an Amerikaner stellt vor allem in Bezug auf Miethöhen und Auslastung der Wohnungen keinen (nachhaltig) repräsentativen Wert dar, für die Wertermittlung werden daher abweichende, d.h. ortsübliche Werte in Ansatz gebracht.

Ortsübliche Vergleichsmieten (Kaltmieten) ergeben sich zu:

Wohnhaus, durchschnittlicher Standard: 5,50 – 10,00 €/m²

Für die weitere Berechnung geht der Unterzeichner von folgenden Vorgaben aus:

Wohnhaus, durchschnittlicher Standard: 7,20 €/m²

Mehr als der vorgenannte Betrag dürfte in Anbetracht der Lage, des Mietmarktes und der Infrastruktur am Objekt nachhaltig nicht erzielbar sein.

8.3.4 Bewirtschaftungskosten

Von den vorgenannten Beträgen müssen, um den Reinertrag ermitteln zu können, Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Bewirtschaftungskosten sind regelmäßig und nachhaltig anfallende Ausgaben des Eigentümers. Zinsen für Hypothekendarlehen und Grundschulden oder sonstige Zahlungen für auf dem Grundstück lastende privatrechtliche Verpflichtungen sind bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus:

8.3.4.1 Abschreibung

Der Ansatz eines besonderen Betrages entfällt, da die Abschreibung im sog. Ertragsvervielfältiger erfasst ist, der entsprechend den Tabellenwerten ermittelt wird.

8.3.4.2 Verwaltungskosten

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die Prüfungen des Jahresabschlusses oder der Geschäftsführung des Eigentümers. Sie fallen auch dann an, wenn der Eigentümer die Verwaltung selbst durchführt. Die Verwaltungskosten können 3-5 v.H. des Rohertrags betragen. Dies richtet sich nach den örtlichen Verhältnissen, die sehr unterschiedlich sein können. Die Sätze nach § 26 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) können als Anhalt dienen.

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

8.3.4.3 Betriebskosten

Betriebskosten sind die Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstücks sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen (§ 18 Abs. 3 WertV, § 27 Abs. 2 der II. BV). Sie kommen nur dann zum Ansatz, wenn sie nicht auf die Miete umgelegt werden können.

8.3.4.4 Instandhaltungskosten

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Die Instandhaltungskosten umfassen sowohl die für die laufende Unterhaltung als auch die für die Erneuerung einzelner baulicher Teile aufzuwendende Kosten. Schönheitsreparaturen werden u.U. von den Mietern oder sonstigen Nutzern getragen. Instandhaltungskosten können mit Hilfe von Erfahrungssätzen je m² Geschossfläche, Nutz- oder Wohnfläche oder in Prozentsätzen ermittelt werden.

8.3.4.5 Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis deckt das „unternehmerische" Risiko ab, welches entsteht, wenn Wohn- und Gewerberaum frei wird und nicht sofort wieder zu vermieten ist. In diesem Falle bildet sich eine Ertragslücke, die mit dem Mietausfallwagnis aufgefüllt werden soll. Kleiber definiert das Mietausfallwagnis als: „.... das Risiko einer Ertragsminderung, die durch Mietminderung, uneinbringliche Zahlungsrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht...."[7]
Auch hier richten sich die Ansätze nach der Marktlage, des Zustandes und der Art des Grundstückes sowie der darauf aufstehenden Baulichkeiten. Im gegebenen Fall dürfte aufgrund der Lage und Objektart ein Ansatz von 7 v.H. gerechtfertigt sein. Eine Neuvermietung wäre zeitnah relativ unwahrscheinlich.

Für die Bewirtschaftungskosten wird in Anlehnung an die Tabellenwerte gemäß Sprengnetter (3.05/4/3, Tab. 2: Durchschnittliche pauschalierte Bewirtschaftungskosten (-Anteile des Vermieters) in v.H. der Nettokaltmiete) wie folgt angesetzt:

Bewertungsgrundlage	Ansatz
Einfamilienwohnhausgrundstücke, mit relativer RND 20% < X < 80%	19 %
Wohnungsgröße > 110 qm	+ 1 %
Bodenwert zwischen 30 - 99 €/qm	+ 2 %
Summe	22 %

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

[7] Kleiber a.a.O., § 18 Rnd 61

8.3.5 Liegenschaftszins

Die Aufgaben des Liegenschaftszinssatzes[8] sind wie folgt zu beschreiben:

Mittels des Liegenschaftszinssatzes (und der Restnutzungsdauer) wird die Abschreibung ermittelt. Der Liegenschaftszinssatz ist weiterhin der Zinssatz, der zusammen mit der Restnutzungsdauer die Verbindung zwischen Abschreibung sowie Gebäudewertverzinsung einerseits und Gebäudewert andererseits herstellt. Schließlich wird über den Liegenschaftszinssatz die Verknüpfung zwischen dem Bodenwert und der Bodenwertverzinsung geschaffen. Die Definition des Liegenschaftszinssatzes ergibt sich unmittelbar aus den oben beschriebenen Aufgaben:
Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße innerhalb des Ertragswertverfahrens, mittels der die Verbindung zwischen dem Reinertrag und dem Ertragswert hergestellt wird.

Die Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszinssatz können in drei Kategorien unterteilt werden:

- Wirtschaftliche und politische Einflussfaktoren (z.B. Konditionen für Hypotheken und sonst. Baugeldern, Besteuerung von Kapital und Grundbesitz)
- Marktbezogene Einflussfaktoren (z.B. Wohnungsangebot bzw. -Nachfrage)
- Objektbezogene Einflussfaktoren (z.B. Grundstücksart)

Bezugnehmend auf die konkrete Objektbewertung liegen keine Liegenschaftszinssätze vor. Der Gutachterausschuss erhebt keine Zinssätze. Des werden daher die Werte der der Fachliteratur[9] herangezogen. Hier wurde bundesweit Liegenschaftszinssätze aus Kaufpreisen rückgerechnet und in verschiedenen Bandbreiten zum Ausdruck gebracht. Mit verschiedenen Einflussfaktoren können hier die Liegenschaftszinssätze innerhalb der Bandbreiten angepasst werden. Mit Hilfe der vorgenannten Untersuchung soll nun nachstehend der Liegenschaftszinssatz ermittelt werden:

Vorgaben: Einfamilienwohnhausgrundstücke

Vorgeschlagener Liegenschaftszinssatz: 2,75 bis 5,0 %

Korrektur generelle Einflussfaktoren[10]:

- Angebot ist größer als die Nachfrage
  → Orientierung im oberen Bereich der Bandbreite
- niedriges Mietniveau bei geringen Kaufpreisen
  → Orientierung im oberen Bereich der Bandbreite

Somit können folgende, durchschnittliche Liegenschaftszinssätze aufgrund der vorgenannten Einflussfaktoren als realistisch angesehen werden:

4,00 %

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

[8] aus § 11 der Wertermittlungsverordnung WertV 1988

[9] GuG /Luchterhand 5/95 Aufsatz Sommer/Kröll Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empir. Untersuchung, S.290

[10] GuG 5/95 S. 291 3.1 und 3.2.

Dies deckt sich mit eigenen empirischen Untersuchungen. Sichtet man die einschlägige Fachliteratur, so ergeben sich folgende Ergebnisse:

Lfd. Nr.	Autor	Wohnungs-eigentum	Ein- bzw. Zweifam. Häuser	Mehrfam.-Häuser / Mietwohn-grundstücke	Gemischt genutzte Gebäude	Geschäfts- und Bürogrundstck.
1	Simon/ Kleiber.		2,0 -4,0	4,0-5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
2	Vogels.		2,5 -3,5	3,5 -4,5	4,5 -5,5	6,5 -7,0
3	Pohnert.		4,0-5,0	5,5 -6,5	5,5 -6,5	6,0 -7,5
4	Sommer.		2,5 -4,5	4,0 -5,5	5,0 -6,5	6,0 -7,0
5	Ross.		2,5 -3,5	4,0 -4,5	5,0 -5,5	5,0 -6,0
6	Wert R 76/96			5,0	5,5 -6,0	6,5 -8,0
7	Kleiber/Simon/Weyers.		2,0 - 4,0	4,0 -5,0	4,5 -5,5	6,0 -6,5
8	Sturm.				5,5 -6,0	
9	Sprengnetter.	2,75 –4,00	2,00 -3,25	3,00 -4,00	5,75 –6,25	5,50 -6,50
10	Simon/Cors/Troll.			4,50 -5,50		5,50 -6,50
11	Kleiber, Simon.	3,5	2,0 bis 4,0	4,0 bis 5,0	4,5 bis 5,5	6,0 bis 9,0

Man erkennt zwangsläufig, dass der Liegenschaftszinssatz um so höher ist, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge ist. Hier herrscht eine unterdurchschnittliche Sicherheit der Ertragserzielung und ein vergleichbar hohes Risiko vor.

Da die vorab ermittelten Liegenschaftszinssätze sich mit den eigenen Erhebungen und der führenden Fachliteratur weitestgehend decken, werden diese Faktoren als Liegenschaftszinssätze verwendet.

8.3.6 Ermittlung des Ertragswertes

Beim Ertragswertverfahren werden nachhaltig erzielbare Reinerträge unter Abzug der Bodenwertverzinsung im Regelfall über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen unter Zuhilfenahme des Liegenschaftszinssatzes kapitalisiert und mit dem Bodenwert addiert. Das Ergebnis stellt den Ertragswert des Grundstücks dar.
Diese Definition findet sich in ähnlicher Form auch in der Wertermittlungsverordnung (§ 15 - 20). Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 15 ff WertV) findet die Lage auf dem Grundstücksmarkt insbesondere dadurch Berücksichtigung, dass die Ertragsverhältnisse (§ 16 WertV), der Liegenschaftszinssatz (§ 11 WertV), die Bewirtschaftungskosten (§ 18 WertV) und die sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (§ 19 WertV) in einer ihr angemessenen Größe angesetzt werden. Weil diese Größen bei sachgerechter Anwendung des Ertragswertverfahrens aus den grundstücksbezogenen Daten vergleichbarer Grundstücke, d.h. also "marktorientiert", in die Wertermittlung eingeführt werden müssen, ist auch dieses Verfahren als ein vergleichendes Verfahren zu bezeichnen. Im Regelfall ist hier, wenn marktgerechte Eingangsdaten verwendet werden, eine Marktanpassung obsolet.

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

8.3.7 Ertragswertberechnung

Mieteinheit	(HNF) Haupt-Nutzflächen (m²)	nachhaltig erzielbare (Netto-Kalt-) Miete (€/m²)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnhaus (nach Sanierung)	178,00	7,20	1.281,60	15.379,20
	(geschätzt)			

Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					15.379,20 €
Bewirtschaftungskosten (Anteil des Vermieters) in % der jährlichen Nettokaltmiete			22 %	-	3.383,42 €
Jährlicher Reinertrag				=	11.995,78 €
Reinertragsteil des Bodens Bei einem Liegenschaftszinssatz :	4,00 %	Bodenwert :	6.900,00 €	-	276,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen				=	11.719,78 €
Vervielfältiger (gem. Anlage zur WertV) bei Liegenschaftszinssatz		4,00 %			
und Restnutzungsdauer (durchschnittlich), fiktiv		70 Jahre		x	23,395
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen				=	274.184,16 €
Bodenwert (erschließungsbeitrags- und abgabenfrei)				+	6.900,00 €
Vorläufiger Ertragswert des Grundstücks				=	281.084,16 €
sonstige besondere wertbeeinflussende Umstände Baumängel und Bauschäden Fertigstellungs- und Sanierungsaufwand, pauschal ca. Renovierungs- und Instandsetzungsaufwand (vgl. Sachwertermittlung)				-	266.000,00 €
Sonstige den Grundstückswert beeinflussende Beiträge					
- Beeinträchtigung durch fehlende Freiflächen wg. Überfahrtsrecht				-	5.000,00 €
- Räumungskosten				-	4.000,00 €
Abweichungen von der nachhaltig erzielbaren Miete				-	0,00 €
Zwischensumme				=	**6.084,16 €**
Sicherheitsabschlag, wegen Bewertung einer fiktiven Sanierung			10 %	-	608,42 €
Ertragswert des Grundstücks					**5.475,74 €**
			Rund		**5.500,00 €**

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

8.4 Ermittlung des Sachwertes

8.4.1 Basiswerte zur Sachwertermittlung

8.4.1.1 Einstufung nach NHK 2000

Typ: Wohnhaus mit Mischnutzung, Massivbauweise, 2 Vollgeschosse, mit nicht ausgebautem Dachgeschoss - nach NHK 2010: Typ 1.32
Standard: durchschnittlich, vgl. Tabelle Gebäudestandard *
NHK 2010: 620 - 1.190 €/m² BGF

	Gebäudestandard				
Gebäudeteil	1	2	3	4	5
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegel-Mauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung m. Faser-Zementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärme-schutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz, Wärmedämmverbund system oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstr. Gliederung (Säulen-stellungen, Erker etc), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehr-gesch. Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
23 %			**23 %**		
Dach	Dachpappe, Faser-zementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondach-ziegel, Flachdach-ausbildung tlw. als Dachterrassen; Kon-struktion in Brett-schichtholz, schweres Massiv-Flachdach; bes. Dachform, z.B. Mansarden-, Walm-dach; Aufsparren-dämmung, überdurch-schnittl. Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeck-ung, z.B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbe-grünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung
15 %			**15 %**		
Fenster- und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufw. Rahmen, Rollläden (elektrisch); höherwert. Türanlage z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
11 %			**11 %**		
Innenwände und -Türen	Fachwerkwände, einfache Putze/ Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Innenwände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstrukt.; schwere Türen	Sichtmauerwerk, Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wand-abläufe (z.B. Pfeiler-vorlagen, abgesetzte od. geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleid-ung; raumhohe aufwend. Türelemente
11 %			**11 %**		

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

Decken-Konstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz;	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken;	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimm. Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall);
11 %			**11 %**		
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochw. Fliesen, Terrazzo-Belag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
5 %			**5 %**		
Sanitär-Einrichtung	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1-2 Bäder mit teilweise 2 Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)
9 %			**9 %**		
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas-Außenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fussbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme;
9 %			**9 %**		
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlr. Steckdosen u. Lichtauslässe, hochw. Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse; Personenaufzugsanl.	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanl.
6 %			**6 %**		
Summe					
100 %	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %
NHK 2010	620 €	690 €	790 €	955 €	1.190 €
anteilig	**0,00 €**	**0,00 €**	**790,00 €**	**0,00 €**	**0,00 €**

1. **Vorläufige NHK 2010: 790,00 €** *

2. **Objektspezifische Modifizierungen**

2.1	Zweiseitig angebaut	0,98				
2.2	Regionalfaktoren (Landkreis Kusel)	1,04				
	Gesamt	1,02	x	790,00 €	=	**805,17 €**
				gerundet	=	**805,00 €**

* Zur Bewertung wird ein fiktiver, den Objekt-Gegebenheiten angepasster einfacher Zustand angesetzt. Dieser ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht gegeben und dient lediglich als rechnerische Größe zur Wertermittlung.

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

8.4.1.2 Wert der baulichen und sonstigen Anlagen

Der Wert der baulichen und sonstigen Anlagen beinhaltet die Gebäudewerte, den Wert der Außen- und sonstigen Anlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen.

Gebäudewert
Der Gebäudewert umfasst den Wert der Gebäude unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters, Baumängel und Bauschäden und die Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Wert der Außen- und sonstigen Anlagen
Zu den Außen- und sonstigen Anlagen gehören vor allem Einfriedungen, Tore, Stützmauern, Wege- und Platzbefestigungen und besonders augenauffälliger Aufwuchs, aber auch die außerhalb des Gebäudes gelegenen Versorgungs- und Abwasseranlagen innerhalb der Grundstücksgrenzen. Der Wert der Außen- und sonstigen Anlagen wird nach sachverständigen Erfahrungssätzen (Zeitwerte) angesetzt.

Kurzbeschreibung der Außenanlagen:

Außenanlagen	
Abwasserentsorgung	3.500,00 €
Elektroanschluss (Erdkabel)	2.000,00 €
Befestigte Freiflächen	4.000,00 €
Summe	**9.500,00 €**

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

8.4.2 Ermittlung des Sachwertes

Gebäude			Wohnhaus
Berechnungsbasis Wohnfläche (WF) / Brutto-Grundrissfläche (BGF)			*BGF* 334,20
Baupreisindex (BPI) 193,5 (2010 = 100) nach stat. Vorgabewert vom 1. Qaurtal 2026			193,5 %
Normalherstellungskosten (inkl. BNK) NHK im Basisjahr (2010) NHK am Wertermittlungsstichtag			 805,00 € 1.557,68 €
Herstellungswert (inkl. BNK) Normgebäude Zu-/Abschläge: Besondere Bauteile Besondere Einrichtungen			 520.574,99 € 0,00 € 0,00 €
Gebäudeherstellungswert (inkl. BNK)			520.574,99 €
Alterswertminderung Gesamt-(GND)/ Restnutzungsdauer (RND) Restnutzungsdauer (ggf. modifiziert) RND (relativ, %) 87 % = Wertminderung (%): Betrag			 80 Jahre 70 Jahre 13,00 67.674,75 €
Zeitwert (inkl. BNK) Gebäude (bzw. Normgebäude) Besondere Bauteile (vgl. Baubeschreibung) Besondere Einrichtungen			 452.900,24 €
Gebäudewert (inkl. BNK)			452.900,24 €

Gebäudewert insgesamt			**452.900,24 €**
Wert der Außenanlagen		+	**9.500,00 €**
Wert der Gebäude und Außenanlagen		=	**462.400,24 €**
Bodenwert des bebauten Grundstücksteils		+	**6.900,00 €**
Vorläufiger Sachwert		=	**469.300,24 €**
Sachwertfaktor (nach Sprengnetter, regionalisiert)		x	**0,60**
Marktangepasster vorl. Sachwert des bebauten Grundstücksteils		=	**281.580,14 €**
Bodenwert der restlichen Grundstücksflächen		+	**0,00 €**
Marktangepasster vorl. Sachwert des Grundstücks		=	**281.580,14 €**
besondere Objektspezifische Grundstücksmerkmale			
Baumängel und Bauschäden, pauschal ca.			
Fertigstellungsaufwand, pauschal ca.	gemäß Aufstellung	-	**266.000,00 €**
Renovierungs- u. Instandsetzungsaufwand			
Schönheitsreparaturen			
Zwischensumme			**15.580,14 €**
Sonstige den Grundstückswert beeinflussende Beiträge		-	**5.000,00 €**
Räumungskosten		-	**4.000,00 €**
Sicherheitsabschlag, wg. Bewertung einer fiktiven Sanierung	**10 %**	-	**-1.558,01 €**
Sachwert des Grundstücks		=	**8.138,16 €**
	Rund		**8.000,00 €**

Das Objekt befindet sich in einem stark unterdurchschnittlichen, nahezu vollständig entkernten Zustand, daher sind bei der Ermittlung des Sachwerts die Kosten zur Herstellung eines einfachen gebrauchstauglichen Zustands zu berücksichtigen. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen vorhandener Baumängel sowie Kosten für Bauschadenbeseitigungen und Sanierungserfordernisse sowie die Fertigstellungskosten auf den Verkehrswert nur pauschal und in dem am Bewertungsstichtag offensichtlichen Ausmaß berücksichtigt worden. Es wird empfohlen eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung und darauf basierende Kostenermittlung erstellen zu lassen.

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

9. ERGEBNIS DES GUTACHTENS

9.1 Wertansätze

Die Werte im Gutachten wurden mit grundstücksmarktgerechten Wertansätzen ermittelt, so dass eine besondere, zusätzliche Anpassung zur Lage am Grundstücksmarkt entfällt. [11]
Nach der Definition des Gesetzes [12] wird der Verkehrswert von dem Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Objektes ohne Rücksicht auf gewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Sprengnetter hat diese Definition erweitert:
Der Verkehrswert ist der bei einem anstehenden Verkauf am wahrscheinlichsten zu erzielende Preis, wenn dem Verkäufer vorweg eine hinreichende Zeitspanne zur Vermarktung zur Verfügung stand. Der Verkehrswert ist der Preis, den wirtschaftlich vernünftig handelnde Marktteilnehmer unter Beachtung aller wertbeeinflussenden Eigenschaften des Grundstücks zu den allgemeinen Wertverhältnissen zum Wertermittlungsstichtag durchschnittlich aushandeln würden (Wert für jedermann). Vorausgesetzt ist dabei, dass den Parteien ein durchschnittlicher, d.h. wie in den Vergleichs-Kauffällen benötigter, Vermarktungs- bzw. Verhandlungszeitraum zur Verfügung steht. Diese Definition von Sprengnetter bedarf allerdings einer Erläuterung, denn nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, nicht diesem gleichgesetzt. Denn der Preis eines Grundstücks entspricht eben nicht dessen Wert; vielmehr ist der Preis der in bar zu zahlende Ausgleich einer Eigentumsübertragung, der Wert hingegen eine fiktive Prognose dessen, wie der gewöhnliche oder simulierte Geschäftsverkehr in seinem Kaufverhalten bei dem zu bewertenden Grundstück reagieren würde.

Kleiber schreibt hierzu: [13]
Da es sich bei den (auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) auf dem Grundstücksmarkt erzielten Entgelten um intersubjektive Preise handelt, sind die kodifizierten Vorgaben einer verobjektivierenden Wertlehre folgend darauf gerichtet, als Verkehrswert einen frei von subjektiver Betrachtungsweise allein an den objektiven Merkmalen eines Grundstücks orientierten Wert zu ermitteln.

Im weiteren Sinne ist der Verkehrswert deswegen auch (ermittlungstechnisch) als ein statistischer Wert zu verstehen, also ein Wert, wie er sich auf der Grundlage des ausgewogenen Mittels den zum Vergleich herangezogenen Daten ergibt. Der Verkehrswert ist weiterhin zeitabhängig; zum einen unterliegt der Zustand des betreffenden Grundstücks stetigen Änderungen, zum anderen kann sich auch die Wirtschaftslage, die allgemeinen rechtlichen Rahmenbedingungen, die allgemeinen Verhältnisse in der jeweiligen Belegenheits-Gemeinde sowie weitere Rahmenbedingungen ändern.

Vom Immobilienmodul erstellt - Weitergabe an oder Verwendung durch Dritte ist untersagt!

[11] (§7 Abs.1 Satz 2 i.V.m. § 3 Abs.3 WertV)

[12] § 194 BauGB

[13] Kleiber a.a.O., S. 250, Rnd. 2

9.2 Zur Eingrenzung des ermessenden Spielraumes

Grundsätzlich unterliegt jede gutachterliche Wertermittlung naturgemäß einem gewissen Ermessensspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum, u.a. durch die Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten so weit wie möglich einzugrenzen. [14] Es wurde sich daher bei der Wahl des Bewertungsverfahrens an der Nutzungsart des Gebäudes orientiert, was auch die Wertermittlungsverordnung zu Recht fordert, durch diese Verfahrensweise wird der Ermessensspielraum weiter eingrenzt. [15]

9.3 Ergebnisse / Verkehrswert

Aus den vorgenannten Werten ist der Verkehrswert herzuleiten; in Anbetracht dessen, dass das zu bewertende Objekt, Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8, 67754 Eßweiler, im Sinne der ImmoWertV. grundsätzlich ein Sachwertobjekt darstellt, wird zur Ermittlung des Verkehrswerts das Sachwertverfahren angewandt.

Das Objekt befindet sich in einem stark unterdurchschnittlichen, nahezu vollständig entkernten Zustand, daher sind bei der Ermittlung des Sachwerts die Kosten zur Herstellung eines einfachen gebrauchstauglichen Zustands zu berücksichtigen.

Aufgrund der erheblichen anzusetzenden Sanierungs-Kosten wird zur Plausibilisierung zusätzlich das Ertragswertverfahren durchgeführt.

Die ermittelten Ertrags- bzw. Sachwerte ermitteln sich zu:

Sachwert	gerundet 8.000 €
Ertragswert	gerundet 5.500 €

Das Ergebnis des Sachwertverfahrens wird durch den ermittelten Ertragswert gestützt und für die Bestimmung des Verkehrswertes herangezogen.

Nach den örtlichen Verhältnissen und unter Würdigung der Berechnungs-Ergebnisse wird der Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) für das, mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück zum Stichtag am 15. Mai 2026 festgestellt auf:

Gemarkung 67754 Eßweiler, Blatt 669, BV 1:
Flurstück Nr. 4186, Läppchen 8
Gebäude- und Freifläche zu 183 m²

8.000,00 €

(in Worten: achttausend Euro)

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

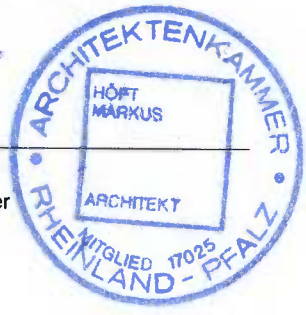
[14] § 8 Abs.1 ImmoWertV

[15] § 8 Abs.1 ImmoWertV

10. SCHLUSSERKLÄRUNG

Der Sachverständige erklärt hiermit, dass er das Gutachten nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und an dem Ergebnis desselben in keiner Weise persönlich interessiert ist.
Das Gutachten ist für den Auftraggeber bestimmt, Vervielfältigungen und Verwendung durch Dritte sind nur mit Genehmigung des Verfassers zulässig.

Altenglan, den 15. Mai 2026



Markus Höft
Architekt und Sachverständiger

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

11. ANLAGEN / FOTOS



1 Fassadenansicht Südseite



2 Vorbereite mit Überfahrtsrecht



3 Blick von der Erschließungs-Straße

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

4 Entkerntes Erdgeschoss



5 Entkerntes Erdgeschoss



6 Entkerntes Obergeschoss

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



7 Blick in den Dachbereich



8 Schadhafte Holzkonstruktion



9 Schadhafte Holzkonstruktion

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



10 Statisch erforderliche Sicherungs-Maßnahmen

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