

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!**

Gutachterin (FH) für die Bewertung
bebauter und unbebauter Grundstücke
ehrenamtliche Gutachterin des Gutachter-
ausschusses für den Saarpfalz-Kreis
Potsdamer Straße 68
66424 Homburg
Tel: 06841/3900 Fax: 06841/5049
E-Mail: dt-online.de

An das
Amtsgericht Zweibrücken
Az: 1 K 6/22
Herzogstraße 2

66482 Zweibrücken

Amtsgericht Zweibrücken	
18. April 2023	
Anl.	Akte
Abschr.	Gst/GKM
Vollstr.	Unterl.

Homburg, den 14.04.2023

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

für das mit einem denkmalgeschützten

**Wohn- und Geschäftshaushaus bebaute Grundstück
in 66482 Zweibrücken, Hauptstraße 88**

Grundbuch
Zweibrücken

Blatt
10210

lfd. Nr.
1 und 2

Gemarkung
Zweibrücken

Flurstück
54 und 54/1

Eigentümer
(lt. Grundbuch):

Personenbezogene Daten von Eigentümern sind aus datenschutz-
rechtlichen Gründen nicht im Gutachten enthalten



Der denkmalgeprägte Verkehrswert des Grundstücks wurde
zum Stichtag 14.03.2023 ermittelt mit rd.

498.000,00 €

siehe hierzu Punkt 1.4 des Gutachtens

Einzelwerte:

Flurstück 54	483.000,00 €
Flurstück 54/1	15.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten incl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	9
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	11
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	12
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	12
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumausteilung	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	16
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	16
3.2.5.2	Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss	16
3.2.5.3	Wohnung im 1. Obergeschoss	17
3.2.5.4	Wohnung im 2. Obergeschoss	18
3.5	Außenanlagen	19
4	Ermittlung des Verkehrswerts	20
4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	20
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück A) Bauland	21
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	21
4.2.2	Bodenwertermittlung	21
4.2.3	Ertragswertermittlung	23
4.2.3.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
4.2.3.2	Ertragswertberechnung	24
4.2.3.3	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.2.4	Sachwertermittlung	29
4.2.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	29
4.2.4.2	Sachwertberechnung	30
4.2.4.3	Erläuterung zur Sachwertberechnung	31
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück B) Bauland	36
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	36

4.3.2	Bodenwertermittlung	36
4.3.3	Vergleichswertermittlung	38
4.3.4	Wert des Teilgrundstücks B) Bauland	39
4.4	Verkehrswert	40
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
5.3	Verwendete fachspezifische Software	41
6	Verzeichnis der Anlagen	41

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus

Objektadresse: Hauptstraße 88
66482 Zweibrücken

Grundbuchangaben: Grundbuch von Zweibrücken, Blatt 10210, lfd. Nr. 1 und 2

Katasterangaben: Gemarkung Zweibrücken
Flurstück 54 772 m²
Flurstück 54/1 47 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeberin: Amtsgericht Zweibrücken
Az: 1 K 6/22
Herzogstraße 2
66482 Zweibrücken

Auftrag vom 27.01.2023 (Datum des Auftragsschreibens)

Eigentümer: *Personenbezogene Daten von Eigentümern sind aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Gutachten enthalten*

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Zweibrücken vom 27.01.2023 soll der Verkehrswert zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ermittelt werden.

Wertermittlungstichtag: 14.03.2023

Qualitätstichtag (Qualitätstichtag entspricht dem Wertermittlungstichtag): 14.03.2023

Tag der technischen Bauaufnahme: 14.03.2023 und 20.03.2023 durchgeführt von

weitere Teilnehmer:
die Eigentümer des Bewertungsobjekts

herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen: Von der Sachverständigen wurden für die Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Bauunterlagen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)
- Straßenkarte (lizenziert),
- Stadtplan (lizenziert);
- Bodenrichtwertauskunft;
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung;
- Katasterkarte im Maßstab 1:1.000 vom 15.02.2023;
- mündliche Informationen während des Ortstermins;
- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.02.2023;

- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis;
- Berechnung der Bruttogrundflächen und der Wohn- und Nutzflächen gemäß Planunterlagen;
- Fotoaufnahmen des Bewertungsobjekts;
- telefonische und schriftliche Auskünfte von Ämtern und Behörden.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Allgemeine Bemerkungen:

- a) außer den Denkmalschutzaufgaben sind keine Bauauflagen oder baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen bekannt.
- b) das 2. Obergeschoss des Bewertungsobjekts ist von einem Miteigentümer eigengenutzt; die Gastronomieräume im Erdgeschoss sowie die Wohnung im 1. Obergeschoss waren zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung leerstehend.

Bezüglich einer wirtschaftlichen Folgenutzung hat sich die Sachverständige mit ansässigen Immobilienmaklern in Verbindung gesetzt.

Diese haben einstimmig geäußert, dass sie für die Erdgeschossfläche eine gewerbliche Nutzung als Gaststätte für wirtschaftlich zweckmäßig erachten.

- c) Verdacht auf Hausschwamm wurde nicht festgestellt;
- d) Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht;
- e) es ist kein Verwalter bestellt;
- f) Vermietung siehe Punkt b);
- g) es besteht keine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG;
- h) im Erdgeschoss war bis 2012 ein Gastronomiebetrieb vorhanden, eine Folgenutzung als Gastronomiebetrieb wird unterstellt;
- i) im Erdgeschoss befinden sich Betriebseinrichtungen (Kühlhaus, Bierkeller usw. - die Funktionsfähigkeit wurde nicht überprüft). Diese Einrichtungen wurden wertmäßig nicht berücksichtigt.
- j) ein Energieausweis im Sinne der EnEV liegt nicht vor.

Wertermittlungstichtag:

Die Wertermittlung wird zum Wertermittlungstichtag 14.03.2023 (Datum der Ortsbesichtigung) durchgeführt.

Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Gebäuteilen aus verschiedenen Baujahren, wie folgt:

Gebäudeteil 1:

Ehemaliges Gasthaus Hirsch, Baujahr ca. 1600, **Denkmalschutz**, dreigeschossig mit Satteldach. Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss

Gebäudeteil 2:

Wohn-Geschäftsgebäude dreigeschossig mit Satteldach, Baujahr ca. 1958; Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss

Gebäudeteile 3:

2 eingeschossige Anbauten mit Flachdach im Erdgeschoss, Baujahr ca. 1958

Gebäudeteile 4 im rückwärtigen Hof zur Rosengartenstraße:

2 zweigeschossige Nebengebäude mit Satteldach, Baujahr ca. ab 1920; viergeschossiger polygonaler Treppenturm, Baujahr ca. Ende des 16. Jahrhunderts – **Denkmalschutz**

Alle Gebäudeteile sind nicht unterkellert.

Hinter den Nebengebäuden verlaufen noch Reste der ehemaligen Stadtmauer Zweibrückens.

Die im 1. und 2. Obergeschoss gelegenen Wohnungen sind übergroß (198 und 174 m² Wohnfläche. und erstrecken sich jeweils über die Gebäudeteile 1 und 2.
Eine Aufteilung in jeweils 2 Wohnungen pro Etage wäre möglich.

Der Hauszugang zu den Wohnungen befindet sich in der Rosengartenstraße

Unterstellte Folgenutzung des Bewertungsobjekts:

Bezüglich einer wirtschaftlichen Folgenutzung hat sich die Sachverständige mit einem ansässigen Immobilienmakler in Verbindung gesetzt.

Dieser hat geäußert, dass er für die Erdgeschossfläche zukünftig (nach Sanierung des Gebäudes) eine gewerbliche Nutzung als Gaststätte für wirtschaftlich zweckmäßig erachtet.

Die Wohnungen im 1. und 2. Obergeschoss sollten als Mietwohnungen (hohe Nachfrage) angeboten werden.

2) Denkmalschutz:

Das Gebäude ist eingetragen in die Denkmalliste von Zweibrücken, Stand 04. Januar 2020.

Ehemaliges –Gasthaus zum Hirsch - ist das älteste Haus in der Innenstadt von Zweibrücken

„dreigeschossig Quaderrohbau, stark vorspringender Ständerker, gegen 1600, bezeichnet 1679 (Renovierung?); hinter dem Haus viergeschossiger polygonaler Treppenturm, Ende des 16. Jahrhunderts.

Es gehört zu den wenigen Gebäuden in der Zweibrücker Innenstadt, die während des Zweiten Weltkriegs nicht zerstört wurden, Es liegt daher etwas tiefer als die davor verlaufende Fußgängerzone, die wie die Nachbargebäude auf einer Schuttschicht errichtet wurde.

Integriert in den Hof des Hinterhauses befindet sich noch ein Treppenturm der ehemaligen Stadtmauer Zweibrückens. Von dieser Mauer existieren noch die Fundamente des sogenannten Spitalturms und ein etwa 50 Meter langes Stück im westlichen Teil.

Gemäß Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Zweibrücken folgendes:

Jede Veränderung die in und außerhalb des Gebäudes vorgenommen wird, benötigt eine Genehmigung der Unteren Denkmalbehörde mit Zustimmung der GDKE (Generaldirektion Kulturelles Erbe).

Der Eigentümer muss vorab einen Maßnahmenkatalog vorlegen, was genau am und im Gebäude verändert bzw. erneuert werden soll.

Es müssen auch schon Angebote vorhanden sein, damit überprüft werden kann, ob die Renovierungen im Einklang mit dem Denkmalschutz sind. Stellungnahmen von Gutachtern (z.B. bei Erneuerung der Fassade, wären dann auch notwendig)

Welche Auflagen entstehen, kann nicht vorhergesagt werden, da es bei jedem Gebäude unterschiedlich ist.

Die Sachverständige weist darauf hin, dass diese Auflagen von einem zukünftigen Eigentümer im Fall von Umbau- und Renovierungsarbeiten sowie Modernisierungen zu beachten sind.

Besonderheiten der Gebäude:

Der Zugang zu dem Turm sowie zu den 1. Obergeschossen der zwei Nebengebäude im Hof ist nur durch den Wintergarten der Wohnung im 1. Obergeschoss über eine Außentreppe und über das Flachdach des Gastronomieanbaus möglich.

Hier sollte erwogen werden, die Begehbarkeit durch eine Außentreppe von der Hofseite herzustellen.

Da der Treppenturm keinen Ertrags erzielt und auch zukünftig keine Erträge zu erzielen sind, er jedoch Instandhaltungskosten verursacht (Denkmalschutz), wird in diesem Gutachten der Mehraufwand für die Instandhaltungskosten bezüglich des Denkmalschutzes für den Gebäudeteil 1 und den Turm berücksichtigt und unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Weitere Besonderheiten“ in Abzug gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale / Bauschäden“

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

Bei den in Augenschein genommenen Räumen des Bewertungsobjekts wurden, insbesondere im Erdgeschoss zahlreiche Bauschäden sowie erheblicher Sanierungs- und Modernisierungsbedarf festgestellt.

Sämtliche Flachdächer der Anbauten sind offensichtlich defekt, in den Räumen darunter im Erdgeschoss sind massive Bauschäden/Nässeschäden/Schimmelbildung (teilweise stehendes Wasser in den Flachdächanbauten nach Regen) erkennbar.

Die Flachdächer sowie die Räume im Erdgeschoss (Gastronomiebetrieb) sind kpl. sanierungsbedürftig.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Ermittlung der Sanierungs- und Modernisierungskosten im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nur grob und mit pauschalierten Ansätzen durchgeführt werden konnte.

Aufgrund des großen Schadensumfangs sind für die genaue Ermittlung der Sanierungs- und Modernisierungskosten und zu einer gründlichen Untersuchung der Bausubstanz entsprechende sachverständige Personen/Schadensgutachter hinzuzuziehen.

Danach sollte die Sanierung unter der Leitung eines Architekten/Bauleiters durchgeführt werden. Dieser muss dann die Sanierung in Abstimmung mit den zuständigen Behörden bezüglich Denkmalschutz, Brandschutz, evtl. Stellplatzaufgaben sowie der Gaststättenerlaubnis durchführen. Alle Arbeiten müssen vorab von der unteren Denkmalschutzbehörde der Stadt Zweibrücken genehmigt werden.

Für eine verbindliche Beurteilung sind Sondersachverständige heranzuziehen.

Die Sachverständige ist nicht in der Lage

- **das Schadensausmaß festzustellen**
- **evtl. Gefahrenpotential abzuschätzen**
- **anfallende Sanierungskosten zu ermitteln (nur grobe Schätzung im Rahmen der Wertermittlung)**

Folgende Arbeiten müssen durchgeführt werden (überschlägige Ermittlung):

Erneuerung der Flachdächer;
Instandsetzung der Fassade der Hausrückseite;
Erneuerung der Heizungen im Erd- und 1. Obergeschoss;
Instandsetzung (Holzrahmen) der Fenster (Denkmalschutz);
Instandsetzung der Putz- und Feuchtigkeitsschäden der durch die defekten Flachdächer verursachten Schäden in den Innenräumen (Erd- und teilweise im 1. Obergeschoss);
Sanierung des Innenausbaus im Erdgeschoss nach Schadensbehebung und nach Trocknung der Räume –
Erneuerung der Bodenbeläge und der Wand- und Deckenbekleidungen;
Erneuerung der Sanitäranlagen im Erdgeschoss;
Modernisierung der Bäder im 1. Obergeschoss;
Bodenbeläge und Malerarbeiten im 1. Obergeschoss;
Sanierung Wintergarten;
Instandsetzung des Feuchtigkeitsschadens am Treppenaufgang der Wohnungen;
Renovierung (Wand- und Deckenbekleidung und Bodenbeläge nach der Entfernung einer Zwischenwand) in einem Raum im 2. Obergeschoss;

Die Kosten für eine evtl. erforderliche Entrümpelung des Erdgeschosses sind in dieser Wertermittlung nicht gesondert ausgewiesen, sondern nur insoweit berücksichtigt, wie sie in den pauschalierten Sanierungs- und Modernisierungskosten enthalten sind.

Wohnfläche

Die Ermittlung der Wohn/Nutzflächen wurde auf der Grundlage der von der Baubehörde und einer Miteigentümerin zur Verfügung gestellten Planunterlagen durchgeführt.

Flurstücke 54 und 54/1

Die Sachverständige empfiehlt, eine Vereinigungsbaulast für die beiden Flurstücke eintragen zu lassen.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Zweibrücken
Ort und Einwohnerzahl:	66482 Zweibrücken (ca. 34.300 Einwohner); zentrale Stadtlage in der Fußgängerzone
Überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Homburg ca. 16,0 km; Pirmasens, ca. 25,0 km entfernt; Kaiserslautern, ca. 54,0 km entfernt <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz, ca. 135,0 km entfernt <u>Autobahnzufahrt:</u> A8 – Anschlussstelle Zweibrücken, ca. 1,5 km entfernt <u>Bahnhof:</u> Zweibrücken <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Kerngebiet von Zweibrücken in der Fußgängerzone; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken und Ärzte, öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestellen und Bahnhof) und Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung; Supermärkte, Ärzte und weiterführende Schulen sind in Zweibrücken vorhanden gute Geschäfts- und Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, bis 3 geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine erkennbar
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> Hauptstraße 88 – 12 m Rosengartenstraße 23 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 33,0 m
-------------------	---

Grundstücksgröße:

Flurstück Nr.: 54

Größe: 772 m²

Flurstück 54/1

Größe: 47 m²

Insgesamt

Größe: 819 m²Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform, 2-Fronten-Grundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Hauptstraße 88:

Fußgängerzone

Rosengartenstraße:

Anliegerstraße (Sackgasse) angrenzend an Fußgängerzone, ausgebaut, Bürgersteige beidseitig vorhanden

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege in der Rosengartenstraße beiderseitig vorhanden;
Parkmöglichkeiten nur eingeschränkt vorhandenAnschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
TelefonanschlussGrenzverhältnisse, nachbarliche
Gemeinsamkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Gebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit
augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.02.2023 vor.

Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Zweibrücken, Blatt 10210, keine wertbeeinflussenden Eintragungen:

Anmerkung:

Die Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.

Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob und welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.

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

Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis enthält keine Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz:

Das Gebäude ist eingetragen in die Denkmalliste von Zweibrücken, Stand 04. Januar 2020.

Ehemaliges –Gasthaus zum Hirsch - ist das älteste Haus in der Innenstadt von Zweibrücken

„dreigeschossig Quaderrohbau, stark vorspringender Ständerker, gegen 1600, bezeichnet 1679 (Renovierung?); hinter dem Haus viergeschossiger polygonaler Treppenturm, Ende des 16. Jahrhunderts

siehe hierzu Punkt 1.4 des Gutachtens

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Zw1 Innenstadt und der Bebauungsplan Zw2 – Nördlich der Mülhstraße folgende Festsetzungen:

MK1	=	Kerngebiet
g	=	geschlossene Bauweise
BD	=	Baudenkmal
D4	=	Dach ist in der derzeitigen Form zu erhalten
F1	=	Fassade ist in der derzeitigen Form zu erhalten
III	=	3 Vollgeschosse (max.)
II	=	2 Vollgeschoss (max.) rückwärtiger Anbau EG
Spielhallen sind nicht zulässig		

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Bauunterlagen und des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand

Gemäß schriftlicher Erschließungs- und Ausbaukostenbescheinigung der Stadt Zweibrücken fällt ein Erschließungsbeitrag nicht mehr an.

Durch die Einführung des Beitragssystems der wiederkehrenden Beiträge ist bei künftigen Ausbaumaßnahmen keine Erhebung von Einmalausbaubeiträgen zu erwarten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt.

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Die Mieteinheiten im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie die Nebengebäude waren zum Zeitpunkt des Wertermittlungstichtages leer stehend.

Die Mieteinheit im 2. Obergeschoss war von einem Miteigentümer bewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Die Angaben zu den Ausstattungen und zu den Baujahren (Modernisierungen) beruhen auf den Angaben der anwesenden Eigentümer

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohn- und Geschäftshaus, bestehend aus verschiedenen Gebäudeteilen – siehe Punkt 3.2.2;
dreigeschossig;
nicht unterkellert;
Satteldächer ohne Aufbauten;
3 eingeschossige Anbauten mit Flachdach;
mehrseitig angebaut,
zur Hauptstraße 88 (Fußgängerzone) stark vorspringender Ständerker über 3 Etagen;
hinter dem Haus ein viergeschossiger polygonaler Treppenturm;

Baujahr:

Gebäudeteil 1 - ca. 1600 (gemäß Angaben der Denkmalliste);
Gebäudeteil 2 und Flachdachanbauten – ca. 1958

(gemäß Angaben der Eigentümer)

Modernisierungen:

- Erneuerung der Heizungsanlage im 2. OG ca. 2018;
- Erneuerung 1 Bad im 2. OG ca. 2018;
- Erneuerung der Fenster ca. 1988

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor.

Auszug aus dem Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)

§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist

ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen.

Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau der Wärmeschutzverordnung vom 11. August 1977 (BGBl. I S. 1554) erfüllt hat oder

2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

Bei der Ermittlung der energetischen Eigenschaften des Wohngebäudes nach Satz 3 können die Bestimmungen über die vereinfachte Datenerhebung nach § 50 Absatz 4 angewendet werden.

(4) Im Falle eines Verkaufs oder der Bestellung eines Rechts im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem potenziellen Käufer spätestens bei der Besichtigung einen Energieausweis oder eine Kopie hiervon vorzulegen. Die Vorlagepflicht wird auch durch einen deutlich sichtbaren Aushang oder ein deutlich sichtbares Auslegen während der Besichtigung erfüllt. Findet keine Besichtigung statt, haben der Verkäufer oder der Immobilienmakler den Energieausweis oder eine Kopie hiervon dem potenziellen Käufer unverzüglich vorzulegen. Der Energieausweis oder eine Kopie hiervon ist spätestens dann unverzüglich vorzulegen, wenn der potenzielle Käufer zur Vorlage auffordert. Unverzüglich nach Abschluss des Kaufvertrages hat der Verkäufer oder der Immobilienmakler dem Käufer den Energieausweis oder eine Kopie hiervon zu übergeben. Im Falle des Verkaufs eines Wohngebäudes mit nicht mehr als zwei Wohnungen hat der Käufer nach Übergabe des Energieausweises ein informatives Beratungsgespräch zum Energieausweis mit einer nach § 88 zur Ausstellung von Energieausweisen berechtigten Person zu führen, wenn ein solches Beratungsgespräch als einzelne Leistung unentgeltlich angeboten wird.

(5) Im Falle einer Vermietung, Verpachtung oder eines Leasings im Sinne des Absatzes 3 Satz 1 ist für den Vermieter, den Verpächter, den Leasinggeber oder den Immobilienmakler Absatz 4 Satz 1 bis 5 entsprechend anzuwenden.

Außenansicht:

Ansicht Hauptstraße 88:
Altbau Sandsteinquader;
Ansicht zur Rosengartenstraße:
verputzt

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Das Bewertungsobjekt besteht aus mehreren Gebäuteilen aus verschiedenen Baujahren:

Gebäudeteil 1:

Erdgeschoss ehemaliges Gasthaus Hirsch, Baujahr ca. 1600, **Denkmalschutz**, dreigeschossig mit Satteldach, 1. und 2. Obergeschoss Wohnungen

Gebäudeteil 2:

Wohn-Geschäftsgebäude, dreigeschossig, Baujahr ca. 1958, Erdgeschoss Nebenräume zum Gastronomiebetrieb, 1. und 2. Obergeschoss Wohnungen

Gebäudeteile 3:

2 eingeschossige Anbauten mit Flachdach im Erdgeschoss, Baujahr ca. 1958

Gebäudeteile 4 im rückwärtigen Hof zur Rosengartenstraße:

2 zweigeschossige Nebengebäude mit Satteldach, Baujahr ca. 1920;
 viergeschossiger polygonaler Treppenturm, Baujahr ca. Ende des 16. Jahrhunderts – **Denkmalschutz**

Alle Gebäudeteile sind nicht unterkellert.

Gebäudeteile 1, 2 und 3 im Erdgeschoss:

Gastronomiebetrieb mit Nebenräumen, 2 Kühlräume, Bierkeller, zweiter Gastraum und WC-Anlagen im rückwärtigen Flachdach-Anbau, Personalraum und Personal-WC mit Heizungsraum im seitlichen Flachdach-Anbau,

Das 1. und 2. Obergeschoss besteht momentan aus je einer übergroßen Wohnung. Die Wohnungen erstrecken sich jeweils über die Gebäudeteile 1 und 2.

1. Obergeschoss:

Wohnung bestehend aus Eingangsdiele, Diele, Zwischendiele, 6 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Wintergarten

2. Obergeschoss

Wohnung bestehend aus Eingangsdiele, Diele, 7 Zimmer, Küche, 2 Bäder, kleiner Hauswirtschaftsraum, Terrasse

Dachgeschoss im Gebäudeteil 1:

1 Hobbyraum ausgebaut und ein nicht ausgebauter Speicherraum

Dachgeschoss im Gebäudeteil aus 2:

nicht ausgebauter Speicherraum

Gebäudeteile 4:

Nebengebäude 1 und 2:

Nutzung als Lagerraum jeweils nur im Erdgeschoss möglich, da keine Geschosstreppen vorhanden sind. Der Zugang ist nur über das Flachdach möglich.

Treppenturm:

keine Nutzung ersichtlich – denkmalgeschützt

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

Konstruktionsart: Massivbau, Sandsteinquader, tlw. Fachwerk (Eiche), Mauerwerk

Fundamente: Pfahlgründung und vermutlich Streifenfundamente

Umfassungswände: Sandsteinquader, Bruchstein, Mauerwerk

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Gewölbedecken, Träger- und Holzbalkendecken

Treppen: Geschosstreppe Wohngebäude Gebäudeteil 1:

EG bis Speicher

Holzswagentreppe mit Textilbelag, Holzgeländer

Gebäudeteil 2:

Einschubtreppe aus Holz vom 2. Obergeschoss zum nicht ausgebauten Speicherraum

Hauseingangsbereich:

das Bewertungsobjekt ist über die Hauptstraße 88 (Fußgängerzone) und über die Rosengartengarte erschlossen.

Jeweils Eingangstüren aus Holz mit Glasausschnitten

Dach:	<u>Dachkonstruktionen:</u> Holzdächer ohne Aufbauten <u>Dachform und Dacheindeckung:</u> <u>Gebäudeteil 1 ca. Baujahr 1600:</u> Satteldach mit Biberschwanzeindeckung – rückwärtiger eingeschossiger Anbau: <u>Gebäudeteil 2 – Baujahr ca. 1958:</u> Satteldach mit Ziegeleindeckung <u>Gebäudeteile 3</u> Rückwärtiger und seitlicher eingeschossiger Anbau: Flachdach (Holzkonstruktion mit Dichtungsbahnen – Beide Flachdächer zu erneuern – teilweise begehbar über Holzstege <u>Nebengebäude im Hof:</u> Nebengebäude 1 – Satteldach Holzkonstruktion mit Wellfaserzementindeckung Nebengebäude 2 im Hof – Satteldach Holzkonstruktion mit Biberschwanzeindeckung <u>Historischer Treppenturm:</u> Holzkonstruktion mit Metalleindeckung, ca. 1968 erneuert
-------	--

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung aus ca. 1968, zu modernisieren; im Erdgeschoss ca. 1988 modernisiert; Wohnung im 2. Obergeschoss teilweise modernisiert, Verteilerkästen modernisiert je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum zwei bis mehrere Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Türsprechanlage, Telefonanschluss, Kabelanschluss
Heizung:	<u>Gaststätte im Erdgeschoss</u> 2 Junkers Gasthermen – defekt <u>Wohnung im 1. Obergeschoss:</u> 1 Vaillant-Gastherme - defekt <u>Wohnung im 2. Obergeschoss:</u> Gas-Brennwert-Heizgerät Fabrikat „Brötje ISR plus“, Einbau ca. 2018
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Boiler, Durchlauferhitzer und über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

Erdgeschoss:

Gastronomiebetrieb

1. Obergeschoss:

Wohnung

2. Obergeschoss:

Wohnung

Dachgeschoss:

Hobbyraum, Speicherräume

3.2.5.2 Gastronomiebetrieb im Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Natursteinbelag, Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Putz, Anstrich; teilweise raumhoch mit Fliesenbekleidung
Deckenbekleidungen:	Putz und teilweise Verlege-Deckenplatten
Fenster:	Holz-Fenster mit Doppelverglasung – Einbau ca. 1988
Türen:	Eingangstür zum Gastronomie-Betrieb im Erdgeschoss: Holztür mit Glas mit Doppelverglasung; Anbau zum Hof: Stahltür
sanitäre Installation:	einfache bis durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation <u>Damen-WC:</u> Vorraum mit Waschbecken, 3 WC-Kabinen mit Stand-WCs mit Druckspüler; weiße Sanitäröbekte, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität <u>Herren-WC:</u> Vorraum mit Waschbecken, 3 Urinale, 3 WC-Kabinen mit Stand-WCs mit Druckspüler; weiße Sanitäröbekte, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität <u>Personal-WC:</u> 1 Stand-WC mit Druckspüler, 1 Handwaschbecken weiße Sanitäröbekte, einfache Ausstattung und Qualität
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, da Räume individuell abteilbar
besondere Einrichtungen:	Kühlhäuser, Bierkeller (ohne Wertansatz, augenscheinlich nicht mehr funktionsfähig)
Besonnung und Belichtung:	ausreichend

Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Putz- und Feuchtigkeitsschäden/ Schimmelbildung; Komplettsanierung erforderlich
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	erhebliche Bauschäden und Modernisierungsbedarf erkennbar

3.2.5.3 Wohnung im 1. Obergeschoss

Bodenbeläge:	überwiegend Textilbelag, Küche und Gäste-WC mit PVC, Bad mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Raufaser, teilweise Holzbekleidung, Küche mit Fliesenspiegel, Bad und Gäste-WC raumhoch mit Fliesenbekleidung
Deckenbekleidungen:	Raufaserbekleidungen
Fenster:	Holz-Fenster mit Doppelverglasung, teilweise mit Außengittern; Küche Holzfenster mit Einfachverglasung zum Wintergarten, Bad Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung
Türen:	Wohnungsabschluss und Innentüren: Holztüren, teilweise weiß gestrichen, 1 Holz-Schiebetür mit Glasfüllung, Glastür zum Wintergarten; jeweils einfache bis mittlere Schlösser und Beschläge, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation <u>Bad aus ca. 1980:</u> 1 eingebaute Badewanne, Waschbecken, 1 Stand-WC mit Druckspüler; beige Sanitärobjekte, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität; Belüftung über Fenster <u>Gäste-WC:</u> 1 Stand-WC mit Druckspüler, 1 Waschbecken; weiße Sanitärobjekte, einfache bis mittlere Ausstattung und Qualität; innenliegend, mechanische Entlüftung
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Übergröße der Wohnung

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Wintergarten, Errichtung ca. 1990, Bodenbelag PVC; Kunststoff-Konstruktion mit Doppelverglasung, 1 Heizkörper vorhanden – der Wintergarten ist in der Wohnfläche enthalten Bauschäden: Putz- und Feuchtigkeitsschäden Metall-Außentreppe vom Wintergarten zum Flachdach des Anbaus Freisitz mit Überdachung und Seitenteilen auf dem Flachdach
---------------------	---

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden in den an die Flachdächer angrenzenden Räumen und an dem Wintergarten erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	evtl. Aufteilung in 2 Wohnungen zweckmäßig
Allgemeinbeurteilung:	Bauschäden/Unterhaltungsschaden und Modernisierungsbedarf erkennbar.

3.2.5.4 Wohnung im 2. Obergeschoss

Bodenbeläge:	Laminatbelag und Holzparkett, 1 Raum ohne Bodenbelag, Bäder jeweils mit Fliesenbelag
Wandbekleidungen:	Raufaser, Küche mit Fliesenspiegel, 1 Bad raumhoch mit Fliesenbekleidung, 1 Bad teilweise mit Fliesenbekleidung an Objektwänden und darüber Putz
Deckenbekleidungen:	Raufaserbekleidungen und Putz, Bad Decke mit integrierter Beleuchtung
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung
Türen:	Wohnungsabschluss und Innentüren: Holztüren, teilweise weiß gestrichen; jeweils einfache bis mittlere Schlösser und Beschläge, Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation <u>1 - Bad aus ca. 1986:</u> 1 eingebaute Duschwanne mit Kunststoff-Duschkabine, 1 Waschbecken, 1 Stand-WC mit Druckspüler; weiße Sanitärobjekte, mittlere Ausstattung und Qualität <u>1 - Bad aus ca. 2018:</u> 1 Waschtisch, 1 wandhängendes WC mit Unterputzspülkasten, 1 begehbare übergroße Dusche; weiße Sanitärobjekte, gute Ausstattung und Qualität jeweils Belüftung über Fenster
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	Übergroße der Wohnung

Besondere Bauteile/Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse, Boden Beton mit Dichtungsbahn und Holzstegen, 2 Seiten gemauerte Brüstung, 1 Seite Metallgeländer
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend

Bauschäden und Baumängel:	Fertigstellung eines Zimmers nach Entfernung einer Zwischenwand erforderlich (Wand- und Deckenbekleidungen, Bodenbelag)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	dem Baujahr entsprechend

3. Obergeschoss:

Speicherräume über Gebäudeteil 1

Erschließung über Treppenhaus -

1 Speicherraum, nicht ausgebaut, Bodenbelag Beton, teilweise freiliegende Eichenbalken, teilweise Wand- und Deckenbekleidung mit Spanplatten, Holzfenster mit Einfachverglasung;

1 Speicherraum (als Hobbyraum ausgebaut), Wände und Decken Raufaser, Boden Textilbelag, Holzfenster mit Doppelverglasung, Flachheizkörper mit Thermostatventil

Speicher über Gebäudeteil 2

Speicher nicht ausgebaut, Erschließung über Holz-Einschubstreppe von der Diele, Dachschrägen mit Holzverschalung, keine Dämmung der obersten Geschossdecke

Nebengebäude im Hof – Gebäudeteil 4:

Massivbauweise, verputzt, Boden Beton, keine Geschosstreppe zum 1. Obergeschoss vorhanden, Eingangstür Holz – Satteldach mit Wellfaserzementindeckung (der Dachraum ist nicht zugänglich);
Nutzung als Lager im Erdgeschoss möglich

Nebengebäude im Hof – Gebäudeteil 4:

Massivbauweise, Boden EG Beton, Eingangstür Holz, keine Geschosstreppe vorhanden;

1.OG: 2 Räume (ehemalige Hauspersonalräume), Holzboden, Wände teilweise Putz und teilweise mit Tapeten, Holzfenster mit Doppelverglasung, der Speicherraum des Gebäudes ist über den Treppenaufgang des Turms erreichbar;

Nutzung als Lager im Erdgeschoss möglich

Die Nutzung beider Nebengebäude als Lagerfläche ist nur im Erdgeschoss möglich, da keine Geschosstreppen innerhalb der Gebäude vorhanden sind.

3.5 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;

befestigte Flächen: Hauptstraße Kopfsteinpflaster (teilweise defekt), Rosengartenstraße Beton und teilweise unbefestigt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66482 Zweibrücken, Hauptstraße 88 zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zweibrücken	10210	1, 2
Gemarkung	Flurstücke	Fläche
Zweibrücken	54	772 m ²
Zweibrücken	54/1	47 m ²
Fläche insgesamt:		819 m²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
A) Bauland	Wohn- und Geschäftshaus	772 m ²
B) Bauland	unbebaut	47 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		819 m ²

4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück A) Bauland

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

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

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Bauweise	=	geschlossen

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	14.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Bauweise	=	geschlossen

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 14.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	300,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.03.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			= 300,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	3	3	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 300,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts

			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	300,00 €/m²	
Fläche	×	772 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	231.600,00 € rd. 232.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.03.2023 insgesamt **232.000,00 €**.

4.2.3 Ertragswertermittlung

4.2.3.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.3.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Gaststätte	264,00		9,00	rd. 2.400,00	28.800,00
	2	Wohnung 1.OG	198,00		5,53	rd. 1.095,00	13.140,00
	3	Wohnung 2.OG	174,00		5,53		11.520,00
	4	Stellplätze		6,00	25,00	rd. 960,00 150,00	1.800,00
2 Lagergebäude	8			-	-	50,00	600,00
Summe			636,00	6,00		4.655,00	55.860,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	55.860,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 11.290,50 €
jährlicher Reinertrag	= 44.569,50 €
Reinertragsanteil des Bodens 4,31 % von 232.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	- 9.999,20 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 34.570,30 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 4,31 % Liegenschaftszinssatz und n = 31 Jahren Restnutzungsdauer	× 16,930
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 585.275,18 €
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 232.000,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 817.275,18 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 817.275,18 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 333.130,00 €
Ertragswert	= 484.145,18 €
	rd. 484.000,00 €

4.2.3.3 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem „Qualifizierten Mietspiegel 2022“ der Stadt Zweibrücken
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.218,00
Instandhaltungskosten	----	----	8.676,00
Mietausfallwagnis	2,50	----	1.396,50
Summe			11.290,50 (ca. 20 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2021 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs)

für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die ca. 1600 und ca. 1958 errichteten

Gebäude wurde modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind weitere/wesentliche Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung der Flachdächer, Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke	4	0,0	1,5	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	0,5	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlagen	2	0,5	1,5	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,5	1,5	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		1,0	8,0	

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1958 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (68 Jahre – 65 Jahre =) 3 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 31 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (68 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (31 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (68 Jahre – 31 Jahre =) 37 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 37 Jahren =) 1986.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 31 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1986

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Baumängel		-5.000,00 €
* Dämmung der obersten Geschossdecken	-5.000,00 €	
Bauschäden		-51.000,00 €
* Erneuerung der Flachdächer	-51.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-5.000,00 €
* Instandsetzung Wintergarten im 1. OG	-4.800,00 €	
* Instandsetzung Pflastersteine vor dem Gebäude	-200,00 €	
Unterstellte Modernisierungen (-292.500,00 € x 0,790) ¹		-231.075,00 €
* Erneuerung der Bäder im 1. Obergeschoss	-32.500,00 €	
* Erneuerung Heizungen im Erd- und 1. Obergeschoss	-30.000,00 €	
* Instandsetzung der Fenster, Erneuerung Fenster	-16.000,00 €	
Anbau Erdgeschoss		
* Erneuerung Bodenbeläge und Malerarbeiten im 1. Obergeschoss und Treppenhaus	-28.000,00 €	
* Instandsetzung 2 Zimmer 2. OG nach Wanddurchbruch (Boden, Wände, Decke)	-10.000,00 €	
* Instandsetzung Fassade Rosengartenstraße incl. Gerüst (soweit nicht bei Dachsanierung enthalten)	-13.000,00 €	
* Sanierung Erdgeschoss Gastrobetrieb nach Nässeschäden	-126.000,00 €	
* überwiegende Modernisierung der Elektroinstallation (ohne Zählerkästen)	-37.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-41.055,00 €
* erhöhte Bewirtschaftungskostenanteile wegen Denkmalschutz (anteilig)	-11.055,00 €	
* Baunebenkosten (Bauleitung) für die Gebäudesanierung ca. 10 %	-30.000,00 €	
Summe		-333.130,00 €

2 Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{ik} für zeitnah erforderliche Investitionen).

4.2.4 Sachwertermittlung

4.2.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2.4.2 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus	Lagergebäude
Berechnungsbasis		pauschale Wertschätzung
• Brutto-Grundfläche (BGF)	933,00 m²	
Baupreisindex (BPI) 14.03.2023 (2010 = 100)	176,4	
Normalherstellungskosten		
• NHK im Basisjahr (2010)	746,00 €/m² BGF	
• NHK am Wertermittlungstichtag	1.315,94 €/m² BGF	
Herstellungskosten		
• Normgebäude	1.227.772,02 €	
• Zu-/Abschläge		
• besondere Bauteile		
• besondere Einrichtungen		
Regionalfaktor	1,00	1,00
Gebäudeherstellungskosten	1.227.772,02 €	
Alterswertminderung		
• Modell	linear	
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	68 Jahre	
• Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre	
• Prozentual	54,41 %	
• Faktor	0,4559	
Zeitwert		
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	559.741,26 €	
• besondere Bauteile	7.200,00 €	
• besondere Einrichtungen		
vorläufiger Gebäudesachwert	566.941,26 €	9.000,00 €

vorläufige Gebäudesachwerte insgesamt

575.941,26 €

vorläufiger Sachwert der Außenanlagen

+ 7.500,00 €

vorläufiger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen

= 583.441,26 €

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 232.000,00 €

vorläufiger Sachwert

= 815.441,26 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung)

× 1,00

marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Sachwert

= 815.441,26 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- 333.130,00 €

(marktangepasster) Sachwert

= 482.311,26 €

rd. 482.000,00 €

4.2.4.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

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

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		0,7		0,3	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		0,7	0,3		
Fußböden	5,0 %			0,6	0,4	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	29,2 %	41,3 %	6,5 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Nutzungsgruppe:

Wohnhäuser mit Mischnutzung

Gebäudetyp:

Wohnhäuser mit Mischnutzung (50% gewerblicher Anteil)

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäude- standardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	665,00	23,0	152,95
2	740,00	29,2	216,08
3	875,00	41,3	361,37
4	1.230,00	6,5	79,95
5	1.550,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			810,35
gewogener Standard = 2,5			

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

810,35 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

□ Ø Wohnungsgröße

□ 0,92

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 745,52 €/m² BGF

rd. 746,00 €/m² BGF

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Zeitwert (inkl. BNK)
Außentreppe vom Wintergarten		1.200,00 €
Freisitz auf Flachdach		1.700,00 €
Balkon im 2. Obergeschoss		4.300,00 €
Summe		7.200,00 €

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen	3.500,00 €
befestigte Flächen	4.000,00 €
Summe	7.500,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,5 beträgt demnach rd. 68 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2021 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. Erläuterungen zum Ertragswertverfahren

Ableitung des Teilgrundstückswerts aus den Verfahrensergebnissen

Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachten enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen als Renditeobjekt erworben.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Sachwertverfahrens (Nachhaltigkeit des Substanzwerts) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Sachwertermittlung (Sachwertfaktor, Bodenwert und Normalherstellungskosten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Sachwertverfahren wurde deshalb stützend angewendet.

Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **484.000,00 €**,
der **Sachwert** mit rd. **482.000,00 €** ermittelt.

Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Renditeobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,40 (c) und dem Ertragswert das Gewicht 1,00 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Sachwertverfahren in guter Qualität (genauer Bodenwert, überörtlicher Sachwertfaktor) und für die Ertragswertermittlung in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Sachwertverfahren das Gewicht 0,90 (d) und dem Ertragswertverfahren das Gewicht 0,90 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Sachwertverfahren** das **Gewicht** $0,40 (c) \times 0,90 (d) = 0,360$ und
das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $1,00 (a) \times 0,90 (b) = 0,900$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:
 $[482.000,00 € \times 0,360 + 484.000,00 € \times 0,900] \div 1,260 = \text{rd. } \underline{\underline{483.000,00 €}}$.

4.2.5 Wert des Teilgrundstücks A) Bauland

Der **Wert für das Teilgrundstück A) Bauland** wird zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2023 mit rd.
483.000,00 € geschätzt.

4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück B) Bauland

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Ein- und Zweifamilienhäuser können mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Bewertungsobjekten oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

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

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

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

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

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **300,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land

Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 14.03.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 300,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	14.03.2023	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	300,00 €/m ²	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	300,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 300,00 €/m²	
Fläche	× 47 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 14.100,00 € rd. 14.100,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 14.03.2023 insgesamt **14.100,00 €**.

4.3.3 Vergleichswertermittlung

Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		14.100,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	900,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	15.000,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	15.000,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	0,00 €
Vergleichswert	=	15.000,00 €
	rd.	15.000,00 €

Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
befestigte Fläche	900,00 €
Summe	900,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

4.3.4 Wert des Teilgrundstücks B) Bauland

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **15.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück B) Bauland wird zum Wertermittlungstichtag 14.03.2023 mit rd.

15.000,00 €

geschätzt.

4.4 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
A) Bauland	Wohn- und Geschäftshaus	772,00 m ²	483.000,00 €
B) Bauland	unbebaut (unbebaut)	47,00 m ²	15.000,00 €
Summe		819,00 m ²	498.000,00 €

Der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66482 Zweibrücken, Hauptstraße 88

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Zweibrücken	10210	1, 2
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Zweibrücken		54, 54/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.03.2023 mit rd.

498.000,00 €

in Worten: vierhundertachtundneunzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann der Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Homburg, den 14.04.2023



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

4.3 Verwendete fachspezifische Software

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

5 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte (lizenziert)
- Anlage 2: Auszug aus dem Stadtplan (lizenziert) mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 4: Grundrisse, Schnitt
- Anlage 5: Fotodokumentation

Anlage 1

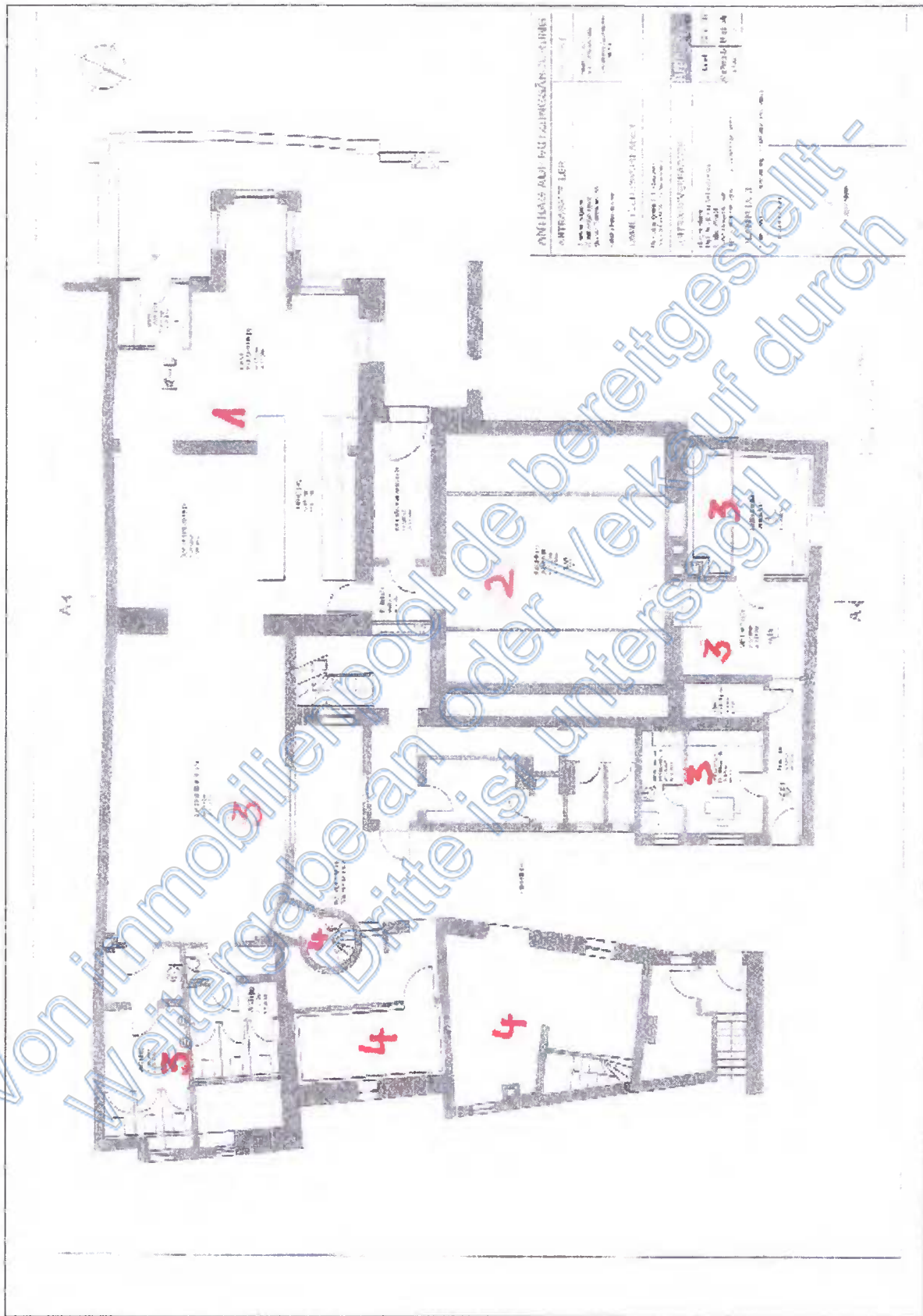
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

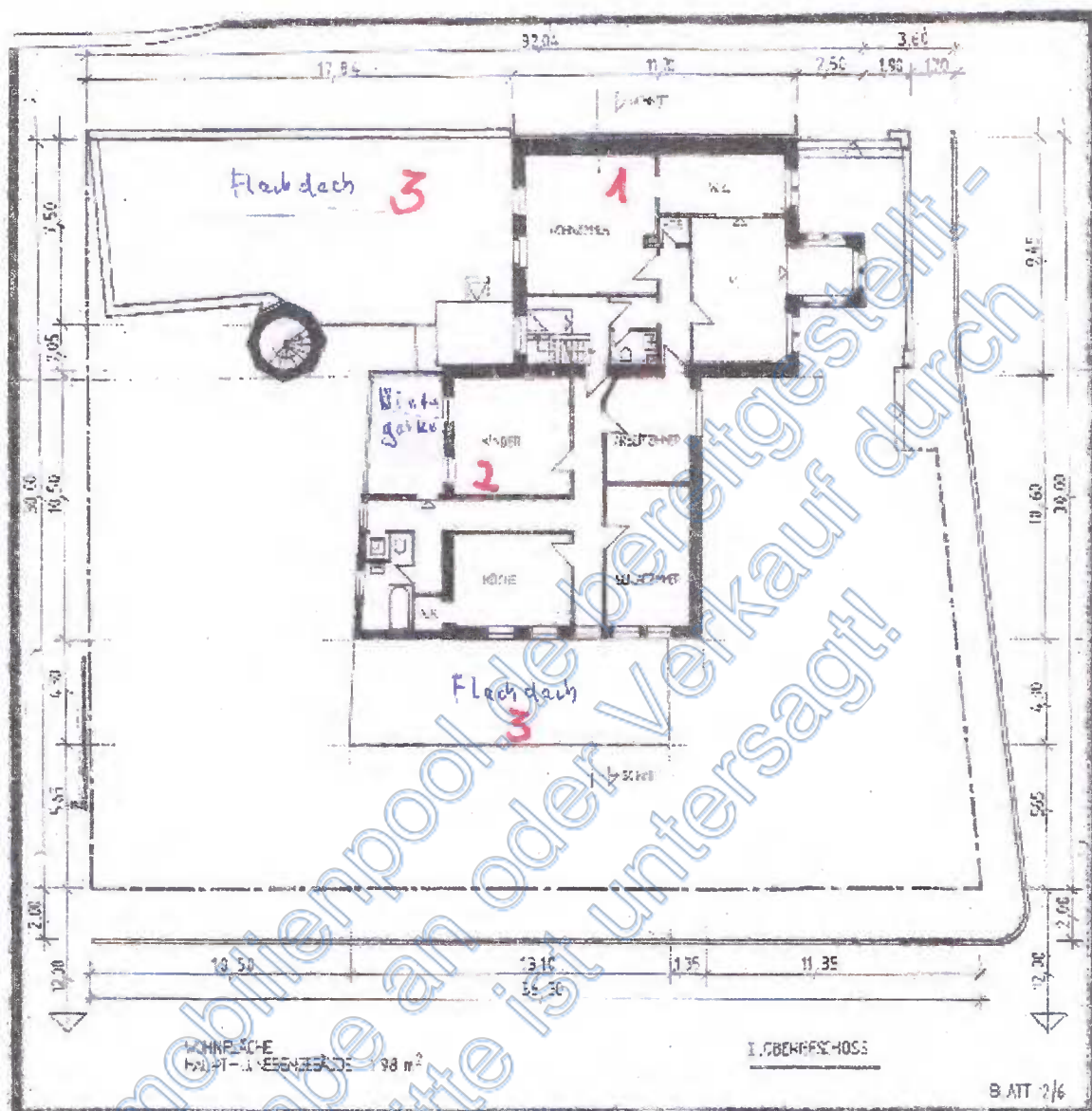
Anlage 2

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

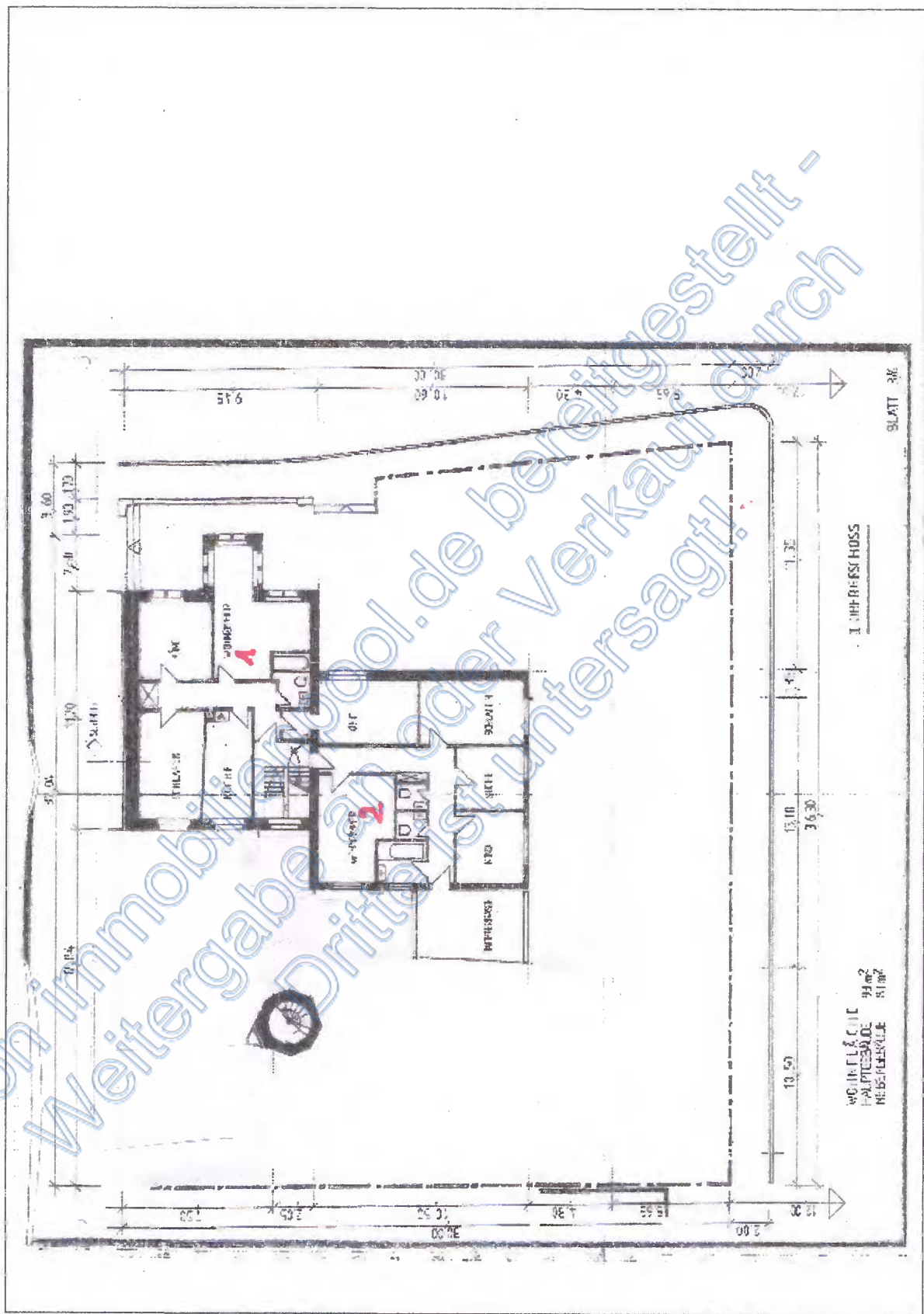
Anlage 3

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

Anlage 4**Grundriss Erdgeschoss – Gebäudeteile 1-4 (siehe Punkt 3.2.2 des Gutachtens)**

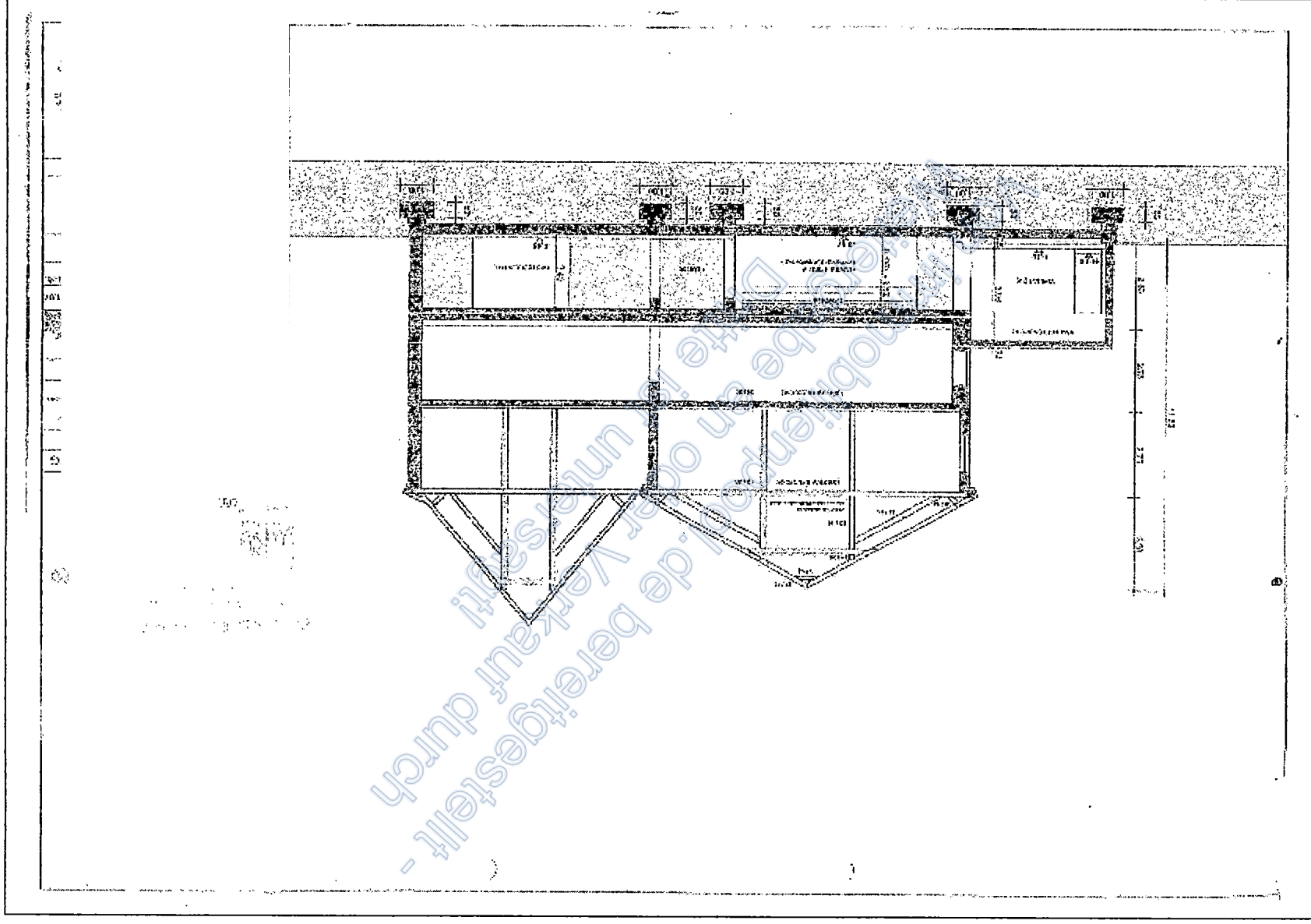
Anlage 4

Grundriss 1. Obergeschoss – Gebäudeteile 1-3 (siehe Punkt 3.2.2 des Gutachtens)

Anlage 4

Grundriss 2. Obergeschoss – Gebäudeteile 1-2 (siehe Punkt 3.2.2 des Gutachtens)

Anlage 4



Schnitt

Anlage 5



Straßenansicht Hauptstraße 88 (Fußgängerzone)



Straßenansicht Hauptstraße 88 (Fußgängerzone)



Rückansicht mit Stellplätzen von der Rosengartenstraße

Anlage 5



Rückansicht von der Rosengartenstraße



Rückansicht mit Hofeingang von der Rosengartenstraße



Rückansicht

Anlage 5



Rückansicht vom Flachdach des Anbaus auf Gebäudeteil 1 (Denkmal)



Polygonaler Treppenturm (Denkmal)



zwei Nebengebäude im Hof



Wintergarten im 1. Obergeschoss



Terrasse im 2. Obergeschoss



Außentreppe vom Wintergarten zum Flachdach

Anlage 5



Flachdach zur Rosengartenstraße



Flachdach über Anbau Gaststätte – Sicht von Wohnung im 1. OG



Flachdach über Anbau Gaststätte – Sicht vom überdachten Freisitz

Anlage 5



überdachter Freisitz auf Flachdach



Flachdach über Eingangsbereich Wohnhaus – Rückseite



Hofansicht zur Rosengartenstraße

Anlage 5



Innenansicht Treppenturm



Innenansicht Nebengebäude im Hof



Schäden im Treppenaufgang Wohnhaus

Anlage 5



Deckenansicht Erdgeschoss zum Flachdach



Deckenansicht in Gaststätte unter Flachdach



Innenansicht im Anbau Gaststätte