

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!**

19. Jan. 2026

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Anl. Akte
Abschr. Gst/GKM
Volstr. Unterl.

Das Gutachten dient ausschließlich für die Verkehrswertfestsetzung gemäß §74 a ZVG.

Bewertungsobjekt: Grundstück mit einem Wohn- und Geschäftshaus
bebaut.

Adresse: 66482 Zweibrücken
Höhenstraße 14

Auftraggeber: Amtsgericht Zweibrücken
Herzogstraße 2
66482 Zweibrücken

Aktenzeichen: 1 K 7/25

Wertermittlungsstichtag: 14.01.2026

Anzahl der Seiten des Gutachtens: 30 (incl. Deckblatt und Anlagen)
1 PDF-Datei

Anzahl der Ausfertigungen: 2 Ausdrucke (1 x für die Unterlagen des SV)
1 Pdf-Datei

Ausfertigung Nr: 1

Sachverständigenbüro

Architekt - Dipl. Ing (FH)

Michael Lehberger

Denisstraße 23, 66482 Zweibrücken

Telefon: 0151 116 160 65

e-mail: bslehberger@t-online.de

www.bausachverständiger-zw.de



Von der Architektenkammer Rheinland - Pfalz
öffentlich bestellt und vereidigter Sachver-
ständiger für Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken / Ermittlung von Mie-
ten und Pachten

- Wertermittlung Grundstücke / Gebäude
- Beratung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Wohn- und Geschäftshaus.....	7
3.3	Außenanlagen	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Ertragswertermittlung	12
4.5	Verkehrswert	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	18
6	Verzeichnis der Anlagen	18

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt:	Wohn-/ und Geschäftshaus mit Gaststätte im Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller, Baujahr ca 1930 (geschätzt), Massivbau, abbruchreif!
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	unbekannt, Annahme Kellerräume
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Flur, Gastzimmer, WC, Nebenzimmer
Obergeschoss	Wohnung 1: Eltern, Bad, Kind, Kochen/Essen, Flur, Wohnen, Diele, WC Wohnung 2: Gard, Bad, Wohn-/Schlafraum
Grundstückfläche gesamt	630 m ²
Wohnfläche ca.	135,5 m ²
Nutzfläche ca.	143m ²
Bodenwert:	57.000 €
Gesch. Freilegungskosten	100.000 €
Verkehrswert:	0,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte und Wohnungen)
Objektadresse:	Höhenstraße 14 66482 Zweibrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mörsbach, Blatt 1142, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mörsbach, Flurstück 1708/7, Fläche 630 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Zweibrücken vom 10.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	14.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	14.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 16.12.2025 fristgerecht eingeladen. Es war lediglich eine Außenbesichtigung des Gebäudes möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	xx xx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2025 • Übersichtsplan, Lageplan und Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: OnGeo) • Einsicht in die Bauakte bei der UBA der Stadt Zweibrücken am 27.11.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus der Bauakte • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Zweibrücken vom 21.11.2025 • aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist auf Grund seines Zustandes abgelaufen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks somit nicht mehr möglich. Es wird daher das Liquidationsverfahren angewandt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Zweibrücken hat ca. 35.000 Einwohner; Stadtteil Mörsbach hat ca. 950 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS 32 Zweibrücken; A8 (ca. 9 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hbf Zweibrücken (ca. 7 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken Ensheim (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nähe Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt; Schule ca. 7 km entfernt; KiTa in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Mischnutzung; aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 33 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 20 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 630,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße)
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Annahme: elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	unbekannt
Altlasten:	Beim Ortstermin wurden auf dem Grundstück Schrott gelagert. Altlasten können nicht ausgeschlossen werden! Vor dem Erwerb wird eine Überprüfung dringend empfohlen!
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: Grunddienstbarkeit: Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. Nr. 1708/3
Anmerkung:	Eine entsprechende Eintragungsurkunde wurde in der Grundakte nicht gefunden. Es handelt sich jedoch um die Zufahrt zu einer Doppelgarage. Die Fläche wird mit ca. 108 m ² geschätzt. 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.
Herrschervermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.11.2025 vor.
---------------------------------------	---

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabepflichtig, wiederkehrende Beiträge.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird offensichtlich nicht genutzt.

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 wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

Da lediglich eine Außenbesichtigung der bzw. des Gebäude/s möglich war, können nur eingeschränkte Angaben bei der Gebäudebeschreibung gemacht werden!

3.2 Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; mit Anbau
Baujahr:	1930 ca. geschätzt
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Erweiterungsmöglichkeiten:	unbekannt
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Kellerräume

Erdgeschoss:

3 Zimmer, Küche, Flur, Gastzimmer, WC, Nebenzimmer

Obergeschoss:

Wohnung 1:

Eltern, Bad, Kind, Kochen/Essen, Flur, Wohnen, Diele, WC

Wohnung 2:

Gard, Bad, Wohn-/Schlafraum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	unbekannt
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	unbekannt
Geschossdecken:	unbekannt
Treppen:	unbekannt
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holzwerkstoff
Dach:	Annahme: <u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	unbekannt
Abwasserinstallationen:	unbekannt
Elektroinstallation:	unbekannt
Heizung:	unbekannt
Lüftung:	unbekannt
Warmwasserversorgung:	unbekannt

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Es können keine Angaben zur Raumausstattung und dem Ausbauzustand gemacht werden!

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung
---------------------	-------------------------------------

besondere Einrichtungen:	unbekannt
Besonnung und Belichtung:	unbekannt
Bauschäden und Baumängel:	erhebliche Bauschäden von außen erkennbar (sh. Fotos): Putzschäden, defekte Rollläden, defekte Eingangstreppe, defekter Anstrich, Alle Angaben ohne Gewähr auf Vollständigkeit!
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist sehr schlecht. Das Gebäude ist nach der Einschätzung des Sachverständigen abbruchreif.

3.3 Außenanlagen

Annahme:

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz;
Wiese, asphaltierte Fläche

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66482 Zweibrücken, Höhenstraße 14 zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Mörsbach	1142	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Mörsbach		1708/7	630 m ²

4.2 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) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 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 selbständig verwertbar sind.

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **105,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	14.01.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen

Grundstücksfläche (f) = 630 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 105,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	14.01.2026	× 1,110	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 116,55 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	630	× 1,023	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Vollgeschosse	2	2	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,800	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 95,38 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 95,38 €/m ²	
Fläche	× 630 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	= 60.089,40 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	- 3.000,00 €	E4
beitragsfreier Bodenwert	= 57.089,40 € rd. 57.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 insgesamt 57.000,00 €.

4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Der Wertermittlung sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen. Der Bodenrichtwert muss gemäß Bodenpreisindex auf den Wertermittlungsstichtag angepasst werden.

E2

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht (GFZ-bereinigten) Umrechnungskoeffizienten.

E3

Der Zuschnitt des Grundstücks ist durch seine C-Form ungünstig.

E4 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Wegerecht zugunsten Flurstück 1708/4: Ca. 6m x 18 m x 95,38€/m ² x 30%(Einschränkung)=	-3.000,00 €
Summe	-3.000,00 €

4.4 Ertragswertermittlung**4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung**

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 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) 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 (objekt-spezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe**Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)**

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten)

Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 21 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stk.))	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus	1	Gaststätte EG	143,00		6,00	0,00	0,00
	2	Wohnung 1. OG	94,50		6,00	0,00	0,00
	3	Wohnung 1. OG	41,00		6,00	0,00	0,00
Summe			278,50	-		0,00	0,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

0,00 €

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **4.803,44 €**

jährlicher Reinertrag

= **-4.803,44 €**

Nach Minderung des Rohertrags um die Bewirtschaftungskosten verbleibt kein Reinertrag für das Bewertungsgrundstück; der Reinertrag ist negativ.

Der derzeitige Zustand bzw. die derzeitigen Nutzungsmöglichkeiten der baulichen und sonstigen Anlagen lassen keine anderweitige wirtschaftliche (Um)Nutzung zu.

Aus diesen Gründen würde ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen möglichst kurzfristig beseitigen. Der Wert der Immobilie bemisst sich deshalb nach dem um die üblichen Freilegungskosten geminderten Bodenwert (vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Ziffer 3 ImmoWertV).

Der Ertragswert nach dem **Liquidationswertverfahren** ergibt sich gemäß nachfolgendem Bewertungsmodell:

Bodenwert des freigelegten Grundstücks

- Freilegungskosten
 - + Freilegungserlöse (nicht bodenwertbezogene Wertvorteile (wiederverwertbare Bauteile etc.))
-
- = Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren

Bodenwert	57.000,00 €
Freilegungskosten/-erlöse insg.	- 100.000,00 €
spezieller (reduzierter) Bodenwert = Liquidationswert (= Verkehrswert, wenn alsbald freigelegt werden kann; vgl. § 8 Abs. 3 Satz 2 Nr. 3 ImmoWertV)	= -43.000,00 €
vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-43.000,00 €
Marktanpassungsfaktor	x 1,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	= -43.000,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	+ 0,00 €
Ertragswert nach dem besonderen Liquidationswertverfahren	-43.000,00 €
	rd. -43.000,00 €

Freilegungskosten und Freilegungserlöse

Freilegungskosten und -erlöse	Wertbeeinflussung insg.
Freilegungskosten/-erlöse (insgesamt)	-100.000,00 €
• Abbruch/Entsorgung Gebäude 830m ² x 120m ² =	-100.000,00 €
Summe	-100.000,00 €

4.4.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. 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 Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen

Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

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

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

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer war zum Wertermittlungsstichtag auf Grund des Zustands erloschen:

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das ca. geschätzt 1930 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2026 - 1930 = 96$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 96 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Sprengnetter/Kierig" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 0 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1930.

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.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **-43.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 66482 Zweibrücken, Höhenstraße 14

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Mörsbach	1142	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Mörsbach		1708/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 14.01.2026 mit rd.

0 €

in Worten: Null Euro

(0,00 DM)

geschätzt.

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

Zweibrücken, den 15. Januar 2026

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten nur mit Zustimmung des zuständigen Amtsgerichts veröffentlicht werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

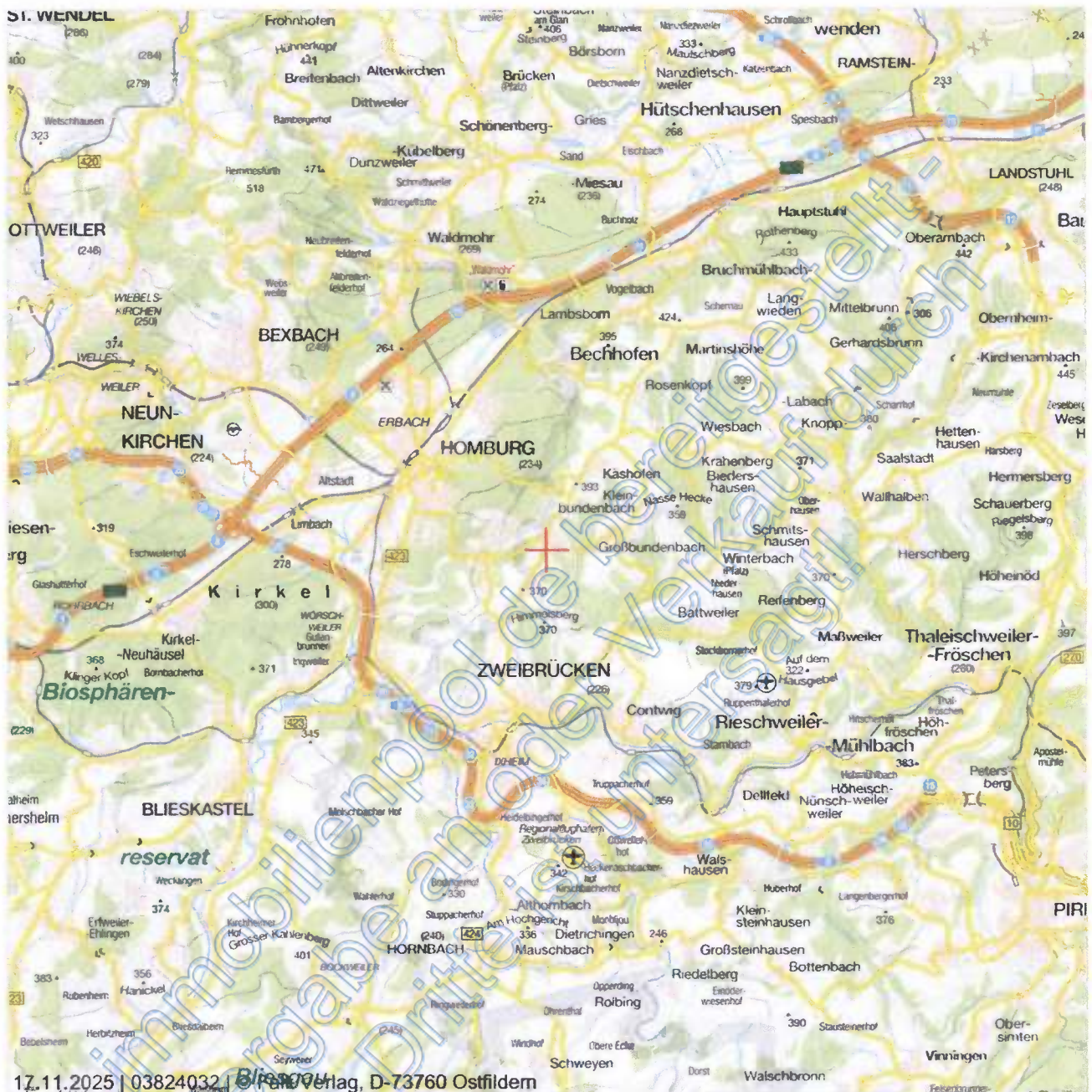
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2025
- [2] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht (Praxis der Immobilienbewertung nach der ImmoWertV), Olzog-Verlag 2009
- [3] Kleiber: WertR 06 (Wertermittlungsrichtlinien 2006), 9. Auflage
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, 23. Auflage
- [5] GUG (Grundstückmarkt und Grundstückswert), aktuelle Zeitschrift und Archiv
- [6] IFS (Institut für Sachverständigenwesen): Immobilienbew. in der Zwangsverst.; Hans Netscher, Katharina Bleutge; 1. Auflage
- [7] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 1999

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtkarte, Lageplan, Ausschnitt BRW-Karte (lizensiert, Quelle: On Geo)
- Anlage 2: Fotos
- Anlage 3: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche
- Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 1: Übersichtskarte und Lageplan (lizensiert, Quelle: On Geo)

Seite 1 von 3



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000

Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



0

20.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

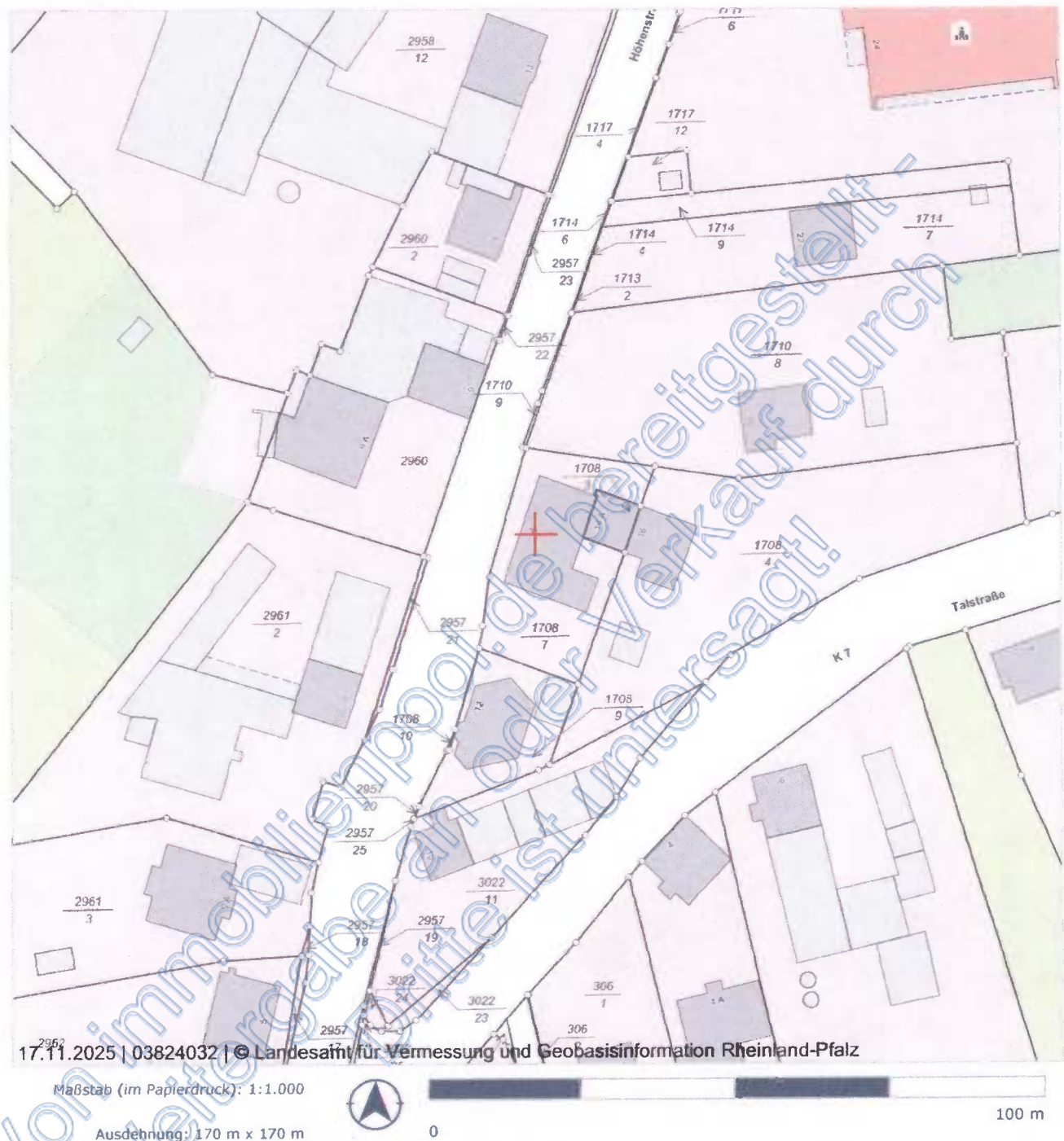
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindefürnamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 1: Übersichtskarte und Lageplan (lizensiert, Quelle: On Geo)

Seite 2 von 3

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**

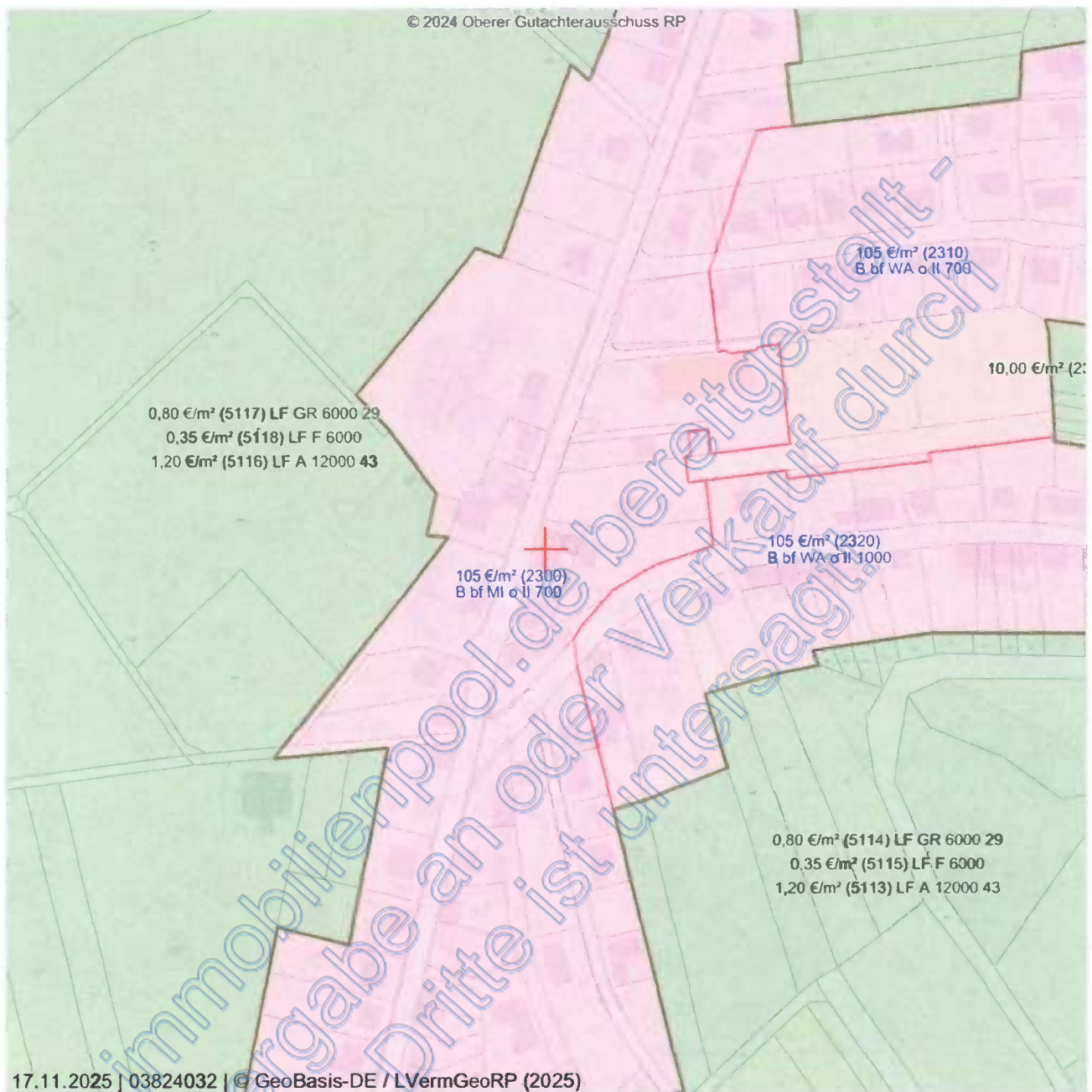
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2025

Anlage 1: Übersichtskarte und Lageplan (lizensiert, Quelle: On Geo)

Seite 3 von 3



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 510 m x 510 m



0

3000 m

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz überlagert mit Bodenrichtwertinformationen

Die Bodenrichtwertkarte von Rheinland-Pfalz ist außer in den kreisfreien Städten Mainz, Koblenz, Worms, Trier, Kaiserslautern und Ludwigshafen im ganzen Land verfügbar. Sie stellt Zonen und Werte dar, welche auf der Grundlage der Kaufpreissammlung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartendarstellung erfolgt in einem Maßstabsbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle

Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 4



Ansicht von der Höhenstraße



Ansicht von Süden

Anlage 2: Fotos

Seite 2 von 4



Rückansicht 1



Ansicht von Osten

Anlage 2: Fotos

Seite 3 von 4



Detailansicht Obergeschoss



Freifläche

Anlage 2: Fotos

Seite 4 von 4



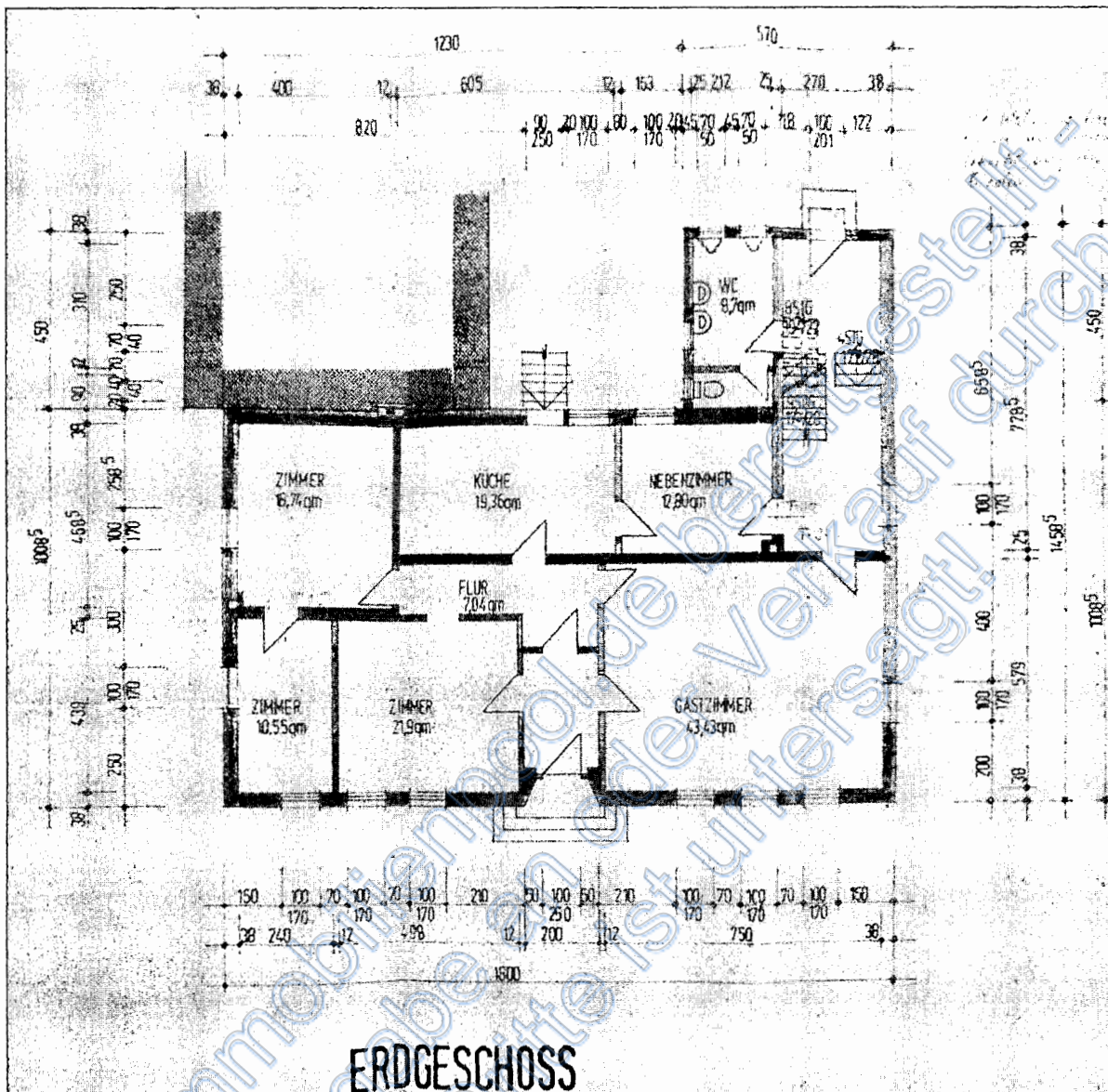
Freifläche



Freifläche hinter dem Gebäude

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

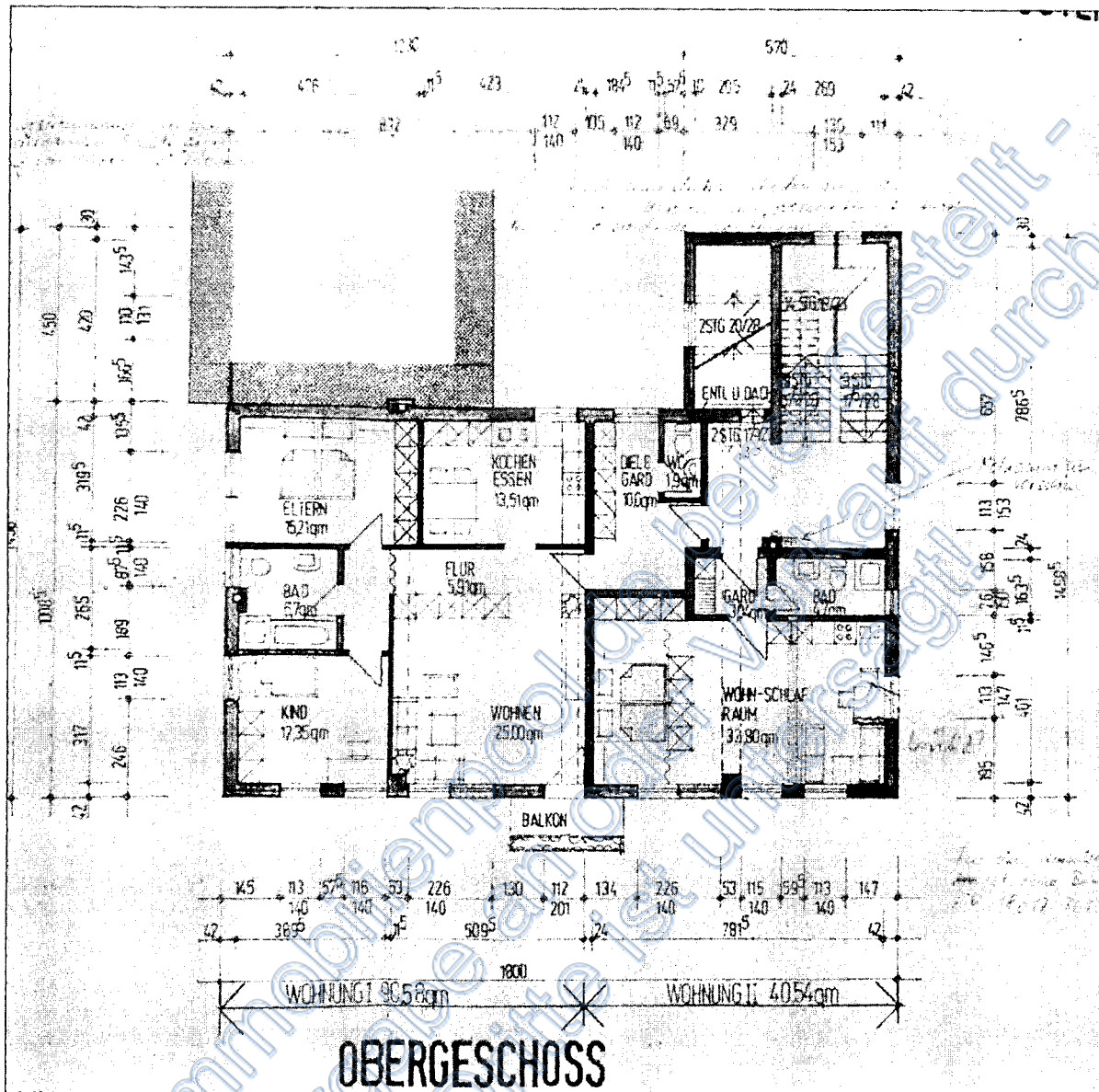
Seite 1 von 3



Grundriss Erdgeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

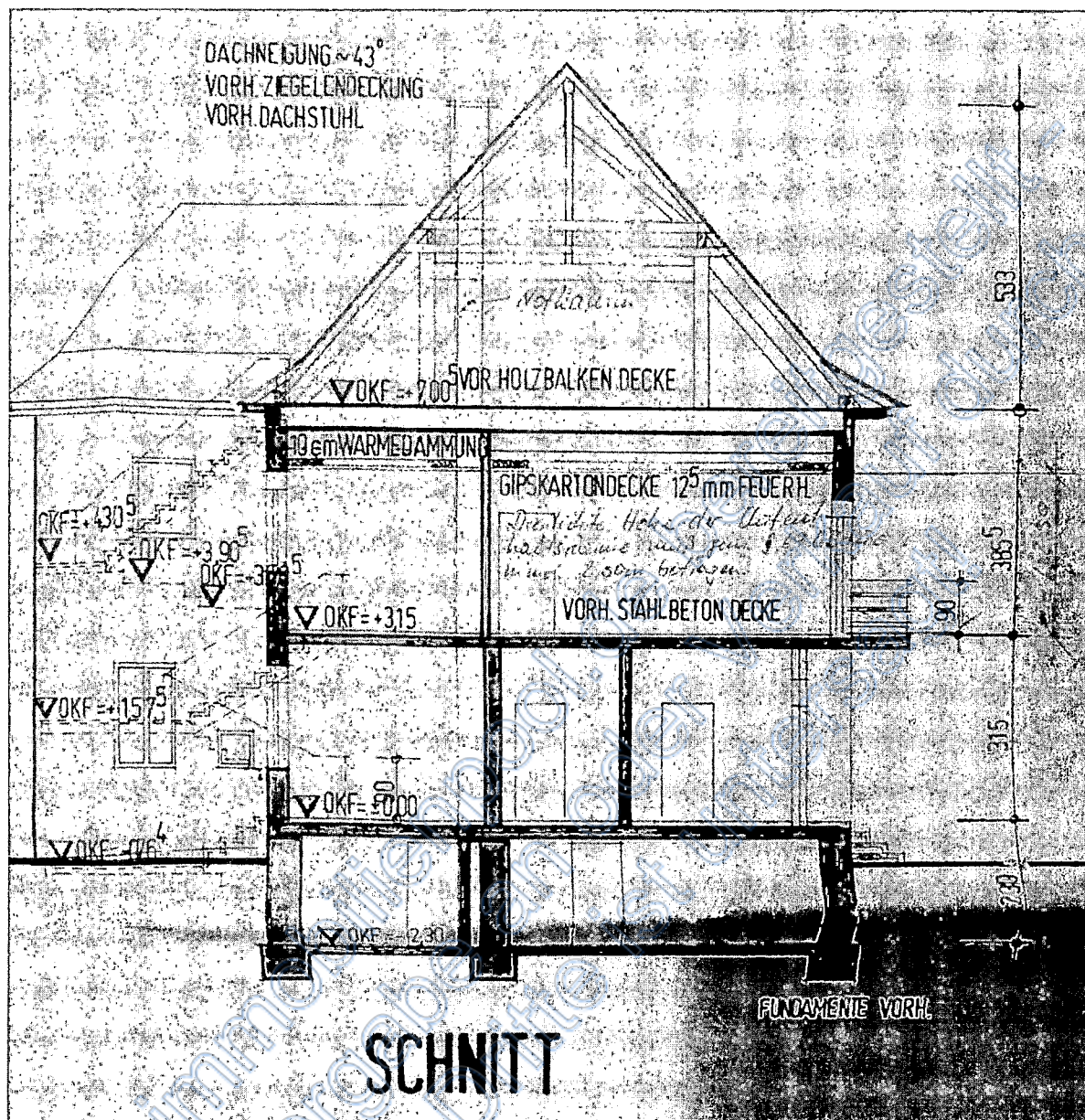
Seite 2 von 3



Grundriss Obergeschoss

Anlage 3: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Schnitt

Anlage 4: Berechnung der Bruttogrundfläche

Gebäude	Geschoss	Länge (m)	Breite (m)	Faktor	Fläche (m²)	
Wohnhaus	Kellergeschoss	10,09	18,00	1	181,53	
		4,50	5,70	1,00	25,65	207,18
	Erdgeschoss	10,09	18,00	1	181,53	
		4,50	5,70	1,00	25,65	207,18
	Obergeschoss	10,09	18,00	1	181,53	
		4,50	5,70	1,00	25,65	207,18
	Dachgeschoss	10,09	18,00	1	181,53	
		4,50	5,70	1,00	25,65	207,18
						828,72
				rd.		830

Die Berechnung erfolgte überschlägig in einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit aus den vorhandenen Bauunterlagen.

Anlage 5: Wohn- und Nutzflächenberechnungen**1. Wohnflächenberechnung** (in Anlehnung an die WoFIVo)

Geschoss	Raum	Länge(m)	Breite(m)	Faktor	Fläche(m²)
Obergeschoss	Etern				15,21
Wohnung 1	Bad				10,55
	Kind				12,35
	Kochen/ Essen				13,51
	Flur				5,91
	Wohnen				25,00
	Diele				10,00
	WC				1,90
					94,43
				rd.	94,50
Obergeschoss	Gard				3,04
Wohnung 2	Bad				4,70
	Wohn-Schlafrum				32,80
					40,54
				rd.	41,00
	gesamt:			rd.	135,50

2. Nutzflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge(m)	Breite(m)	Faktor	Fläche(m²)
Erdgeschoss	Zimmer				18,74
	Zimmer				10,55
	Zimmer				21,90
	Küche				19,36
	Flur				7,04
	Nebenzimmer				12,80
	Gastzimmer				43,43
	WC				8,70
					142,52
				rd.	143,00
Kellergeschoss	ca. wie Erdgeschoss			rd.	143,00

Die Berechnung erfolgte aus der Bauakte und wurde überschlägig verifiziert.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Wohn- und Geschäftshaus	7
3.3	Außenanlagen	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Bodenwertermittlung	10
4.4	Ertragswertermittlung	12
4.5	Verkehrswert	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	18
6	Verzeichnis der Anlagen	18

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt:	Wohn-/ und Geschäftshaus mit Gaststätte im Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss und Keller, Baujahr ca 1930 (geschätzt), Massivbau, abbruchreif!
Raumaufteilung:	
Kellergeschoss:	unbekannt, Annahme Kellerräume
Erdgeschoss:	3 Zimmer, Küche, Flur, Gastzimmer, WC, Nebenzimmer
Obergeschoss	Wohnung 1: Eltern, Bad, Kind, Kochen/Essen, Flur, Wohnen, Diele, WC Wohnung 2: Gard, Bad, Wohn-/Schlafraum
Grundstückfläche gesamt	630 m ²
Wohnfläche ca.	135,5 m ²
Nutzfläche ca.	143m ²
Bodenwert:	57.000 €
Gesch. Freilegungskosten	100.000 €
Verkehrswert:	0,00 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Wohn- und Geschäftshaus (Gaststätte und Wohnungen)
Objektadresse:	Höhenstraße 14 66482 Zweibrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Mörsbach, Blatt 1142, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Mörsbach, Flurstück 1708/7, Fläche 630 m²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Zweibrücken vom 10.11.2025 soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungstichtag:	14.01.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	14.01.2026 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 15.01.2026 wurden die Prozessparteien durch Schreiben vom 16.12.2025 fristgerecht eingeladen. Es war lediglich eine Außenbesichtigung des Gebäudes möglich.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
Eigentümer:	xx xx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 19.11.2025 • Übersichtsplan, Lageplan und Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Quelle: OnGeo) • Einsicht in die Bauakte bei der UBA der Stadt Zweibrücken am 27.11.2025 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitt) aus der Bauakte • Berechnung der Bruttogrundfläche und der Wohn- und Nutzflächen • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Zweibrücken vom 21.11.2025 • aktueller Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die Restnutzungsdauer des Gebäudes ist auf Grund seines Zustandes abgelaufen. Eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks somit nicht mehr möglich. Es wird daher das Liquidationsverfahren angewandt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Ort und Einwohnerzahl: Zweibrücken hat ca. 35.000 Einwohner;
Stadtteil Mörsbach hat ca. 950 Einwohner

überörtliche Anbindung / Entfernungen: Landeshauptstadt:
Mainz (ca. km entfernt)

Autobahnzufahrt:
AS 32 Zweibrücken; A8 (ca. 9 km entfernt)

Bahnhof:
Hbf Zweibrücken (ca. 7 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken Ensheim (ca. 40 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Nähe Ortskern;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 5 km entfernt;
Schule ca. 7 km entfernt;
KiTa in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
einfache Wohnlage;
einfache Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: Mischnutzung;
aufgelockerte, 1-2geschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: überdurchschnittlich (durch Straßenverkehr)

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 33 m;

mittlere Tiefe:
ca. 20 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 630,00 m²;

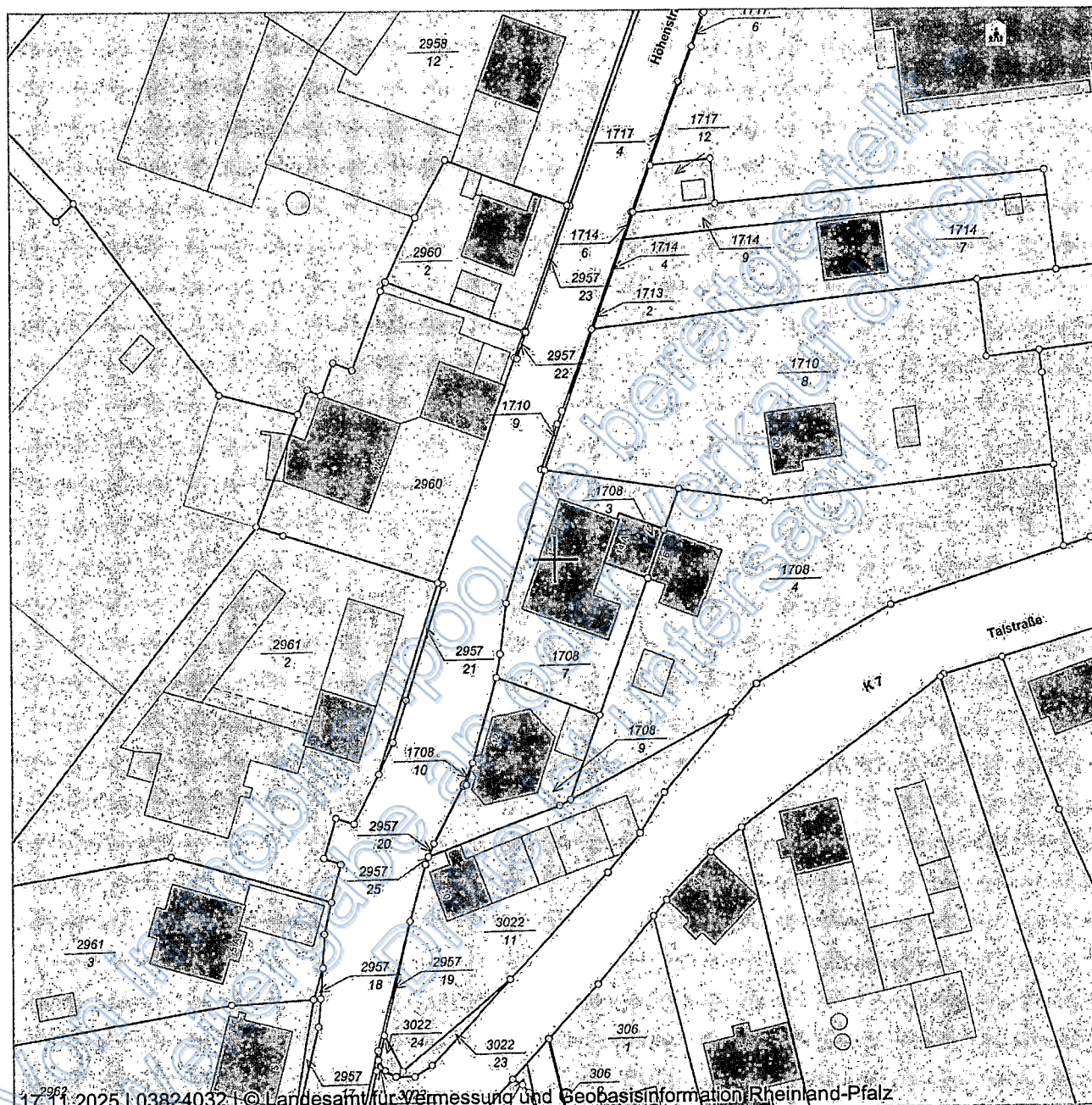
Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

66482 Zweibrücken , Pfalz, Höhenstr. 14



Geoport



Maßstab (Im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

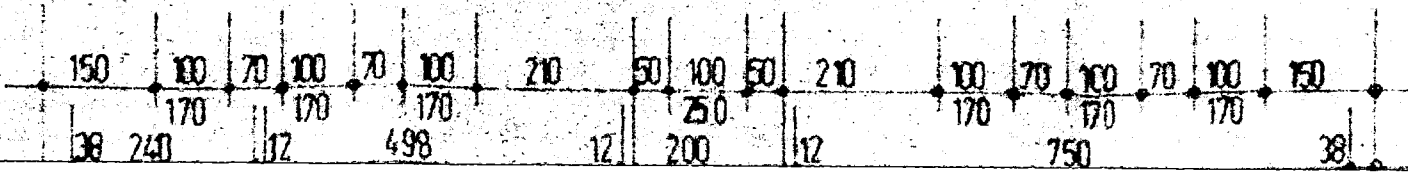
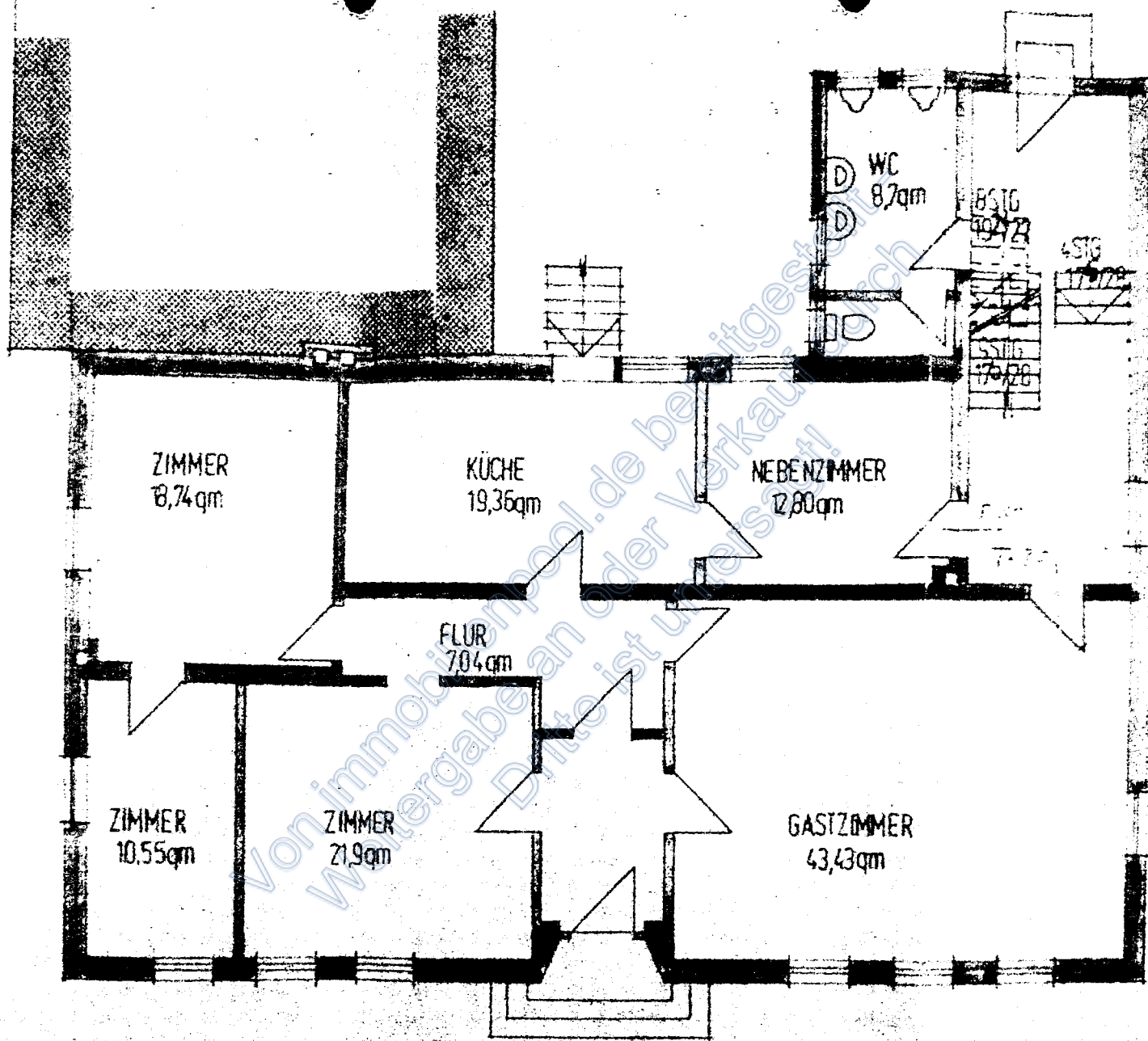
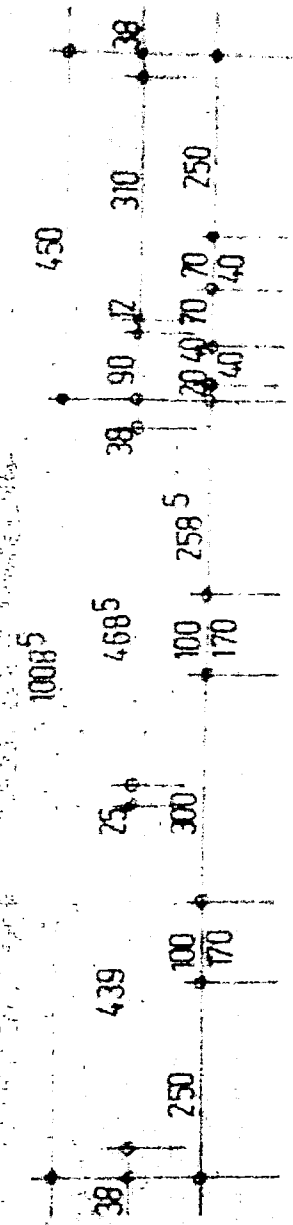
100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Datenquelle

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: November 2025





Rosenstadt

ZWEIBRÜCKEN
Stadtverwaltung
Stadtbauamt

21.11.2025

Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
Gemarkung Mörsbach, Flst. Nr. 1708/7
66482 Zweibrücken, Höhenstraße 14

Bescheinigung

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