kein Original Gutachten!

Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.

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

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

MICHAEL PFEIFFER
DIPL.-ING. (FH) ARCHITEKT
Weidstraße 4 · 67098 Bad Dürkheim · Tel. 0 63 22 94 19 55 · Fax 56
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

V e r k e h r s w e r t g u t a c h t e n i. S. v. § 194 BauGB

Aktenzeichen	**1 K 23/23** des Amtsgerichts Neustadt an der Weinstr.
Bewertungsgegenstand	**Mehrfamilienhaus** **mit 283 m² Wohnfläche** **und 436 m² Grundstück**
Anschrift	**Albert-Schweitzer-Straße 13** **67466 Lambrecht**



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

Architekt Dipl.-Ing. (FH) Michael Pfeiffer
Bad Dürkheim

Verkehrswert	**330.000,-- €**	zum Stichtag	25.10.2024

Gutachten erstellt: 08.11.2024

Inhalt:

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1.	Allgemein	Seite 3
2.	Lagebeschreibung	Seite 4
3.	Grundstücks – tatsächliche Eigenschaften	Seite 5
4.	Grundstücksrechtliche Gegebenheiten	Seite 5
5.	Art und Maß der baulichen Nutzung	Seite 8
6.	Baubeschreibung	Seite 10
7.	Vertraglich vereinbarte Mieten	Seite 16
8.	Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Marktdaten	Seite 17
9.	Marktfaktoren	Seite 18
10.	Eingangsgrößen zur Wertermittlung	Seite 20
11.	Sachwert	Seite 25
12.	Ertragswert	Seite 26
13.	Verkehrswert	Seite 26
	Anlagen	Seite 27 - 37

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

Vorbehalt

Die Wertermittlung basiert auf den benannten Unterlagen und den Erkenntnissen des Sachverständigen bei Durchführung des Ortstermins sowie den zur Wertermittlung getätigten Recherchen wie im Gutachten dargestellt. Wo sich das Gutachten auf Annahmen oder Angaben stützt, ist dies entsprechend formuliert.

Verkehrswertgutachten sind keine Bauschadensgutachten. Die Beurteilung der Bausubstanz erfolgt nach Ansicht, Bauteilöffnungen und weitergehende Untersuchungen werden im Rahmen von Verkehrswertermittlungen nicht durchgeführt, sondern bleiben Bauschadensgutachten vorbehalten. Haustechnische Anlagen können im Rahmen der Ortsbegehung nicht auf Funktion geprüft werden. Ich unterstelle – soweit im Gutachten nicht anders beschrieben – einen funktionsfähigen Zustand.

Schäden und Mängel sind insoweit beschrieben, als diese bei Ortsbesichtigung festgestellt wurden (und von mir als Schaden bzw. Mangel gewertet werden).

1. Allgemein

Auftraggeberin	Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße Robert-Stolz-Straße 20 67433 Neustadt an der Weinstraße
Gutachtenzweck	Feststellung des Verkehrswert im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft. Aktenzeichen 1 K 23/23
Bewertungsgegenstand	Ein mit einem Mehrfamilienhaus (3 Wohneinheiten) bebautes Grundstück, Garage.
In	67466 Lambrecht, Albert-Schweitzer-Straße 13
Grundbuch Blatt 3442	Von Lambrecht, Amtsgericht Neustadt an der Weinstraße
Bestandsverz. Lfd. Nr. 1	Gemarkung Lambrecht, Flurstück 816/6 436 m² Gebäude- und Freifläche Albert-Schweitzer-Straße 13
Katasterdaten	Wie Bestandsverzeichnis.
Art des Wertes	Auftragsgemäß ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert (Marktwert) ist in § 194 BauGB definiert und entspricht nach gängiger Interpretation dem wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Verkaufsfall.
Objektbezogene Unterlagen für die Wertermittlung relevant	Grundbuchauszug vom 11.07.2024 Liegenschaftskarte Unterlagen Baugenehmigungsverfahren aus Bauaktenarchiv der Kreisverwaltung Mietverträge (von Miteigentümerin zur Einsicht gegeben) Und weiter wie im Gutachtentext erwähnt.
Ortsbesichtigung	25.10.2024
Teilnehmer	Wohnung Untergeschoss: Die Miteigentümerin (Antragsgegnerin) Vermietete Wohnungen – die jeweiligen Mieter
Bewertungsstichtag	25.10.2024 Datum der Ortsbesichtigung
Rechtsgrundlagen der Wertermittlung	Baugesetzbuch (BauGB) Baunutzungsverordnung (BauNVO) Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV)

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

2. Lagebeschreibung

Makrolage	Lambrecht – Kreis Bad Dürkheim
	Die Stadt Lambrecht ist Grundzentrum und Sitz der Verbandsgemeindeverwaltung.
	Infrastruktur zur Deckung des täglichen Bedarfs am Ort, Bildungseinrichtungen bis Realschule Plus, Kitas, S-Bahn-Anschluss.
	Nächstes Mittelzentrum: Neustadt a. d. W. in rd. 8 km Entfernung, Anbindung an die BAB 65 As Neustadt Nord in 12 km Entfernung.
	Geografische Lage: Pfälzer Wald (sog. Talgemeinde).
	Wirtschaftsfaktoren: Handwerk und produzierendes Gewerbe, Tourismus und Forstwirtschaft.
	Rund 4.300 Einwohner Quelle KV Bad Dürkheim.
	Kaufkraftindex 86,5 – Stand 2023 (Bundesdurchschnitt 100) z. Vgl. 106,3 – Stadt Neustadt an der Weinstr.
	Quelle: Michael Bauer Research GmbH 2023
	Wertung: Wirtschaftlich eher schwacher Standort, verkehrstechnische Anbindung mäßig. Die ehemaligen starken Branchen Forstwirtschaft, Papierindustrie und insbesondere die traditionelle Textilindustrie sind rückläufig bzw. ganz verschwunden.
Mikrolage, Umfeld	Im südlichen Ortsbereich gelegen, Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten und Bahnhof ca. 800 m.
	Im Umfeld baujahrs- und typähnliche Wohnbebauung.
	Gebietscharakter Wohngebiet.
Wertung	Wohnlage: Lambrecht stellt innerhalb des Kreisgebietes eine einfache Wohnlage dar.
	Der obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rh.-Pfalz wertet Lambrecht in das zweitunterste Marktsegment 2 (Skala 1-6 aufsteigend) ein.
	Die Lagequalität findet auch Entsprechung im Bodenrichtwert.

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

3. Grundstück, Tatsächliche Eigenschaften

Grundstück, Bebauung	Grundstück, Flst. 816/6, Größe 436 m²,
	zu rd. 45% überbaut, Zuschnitt rechteckig
	Topografie Hanglage, Hang nach Norden abfallend, das Untergeschoss ist talseitig oberirdisch.
Stellplätze	Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage, Abstellmöglichkeit für einen PKW auf der Garagenzufahrt gegeben. Weitere Stellplätze sind nicht angelegt.
Erschließung	Grundstück durch die öffentliche Ortsstraße Albert-Schweitzer-Straße, Funktion Anliegerstraße (Sackgasse), von Süden erschlossen.
	Alle erschließenden Medien vorhanden. Gewachsener, innerörtlicher Bereich – es ist von erschließungsbeitragsfrei auszugehen.
Immissionen	Keine für die innerörtliche Lage untypischen Immissionen am Ortstermin festzustellen – ruhige Lage.
Altlast	Nach Auskunft SGD Süd v. 30.10.2024:
	Das Grundstück ist im Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst.
	Dies ist Hinweis darauf, dass von Altlasten im Sinn von schädlichen Bodenverunreinigungen nicht auszugehen ist.

4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Grundbuch Abtlg. II Lfd. Nr. 1	Lasten und Beschränkungen: Zwangsversteigerungsvermerk
Wertung	Zwangsversteigerungsvermerke stellen ungewöhnliche oder persönliche Umstände im Sinn des § 194 BauGB dar und finden somit keine Berücksichtigung in der Wertermittlung.
Beitragslasten	Gewachsener innerörtlicher Bereich - Erschließungs- und kommunalabgabenbeitragsfrei.
Denkmalschutz	Denkmalschutz besteht nicht.
Baulast	Es sind keine Baulasten auf dem Bewertungsgrundstück eingetragen.
Bebauungsplan	Das Grundstück liegt zum Stichtag der Bewertung nicht im Geltungsbereiche eines Bebauungsplans.
	Der zum Baugenehmigungszeitpunkt rechtskräftige "B-Plan Südost I" ist seit dem 31.12.1987 außer Kraft, somit findet seit 01.01.1988 für Bauvorhaben dort § 34 BauGB Anwendung: Beurteilung von Bauvorhaben, Art und Maß der baulichen Nutzung, nach Eigenart der näheren Umgebung.

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

4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Entwicklungsstufe	Baureifes Land.
Sonstige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	Die Bauausführung erfolgte in Teilen abweichend zu den genehmigten Plänen, Grüneintragungen wurden nicht beachtet.

Diesbezüglich wurde seitens der Baubehörde die Ausprägung der Gaube beanstandet (keine durchgehende Traufe), die der gestalterischen Festsetzung des B-Plans nicht entsprach. Durch Aufhebung des B-Plans ist dies per heute kein Thema mehr.

Im Untergeschoss: Der nördliche, an der Grenze zum westlichen Nachbarn errichtete Raum ist als Geräteraum genehmigt, jedoch als Aufenthaltsraum (Schlafen) genutzt, Kellerräume sind als Bad/WC ausgebaut, s. Grundriss in Anlage.

Wertung: Nach Recherche und Abwägung erkenne ich keinen Hinderungsgrund für die ausgeübte Nutzung. Diesbezüglich besteht allerdings Rechtsunsicherheit, die teilweise damit zu kompensieren ist, dass rund 30 Jahre nach Errichtung der baulichen Anlage keine diesbezügliche behördenseitige Verfolgung anzunehmen ist.

Erd- und Obergeschoss: Die Wohnungen sind zum Treppenraum abgeschlossen hergestellt. Der nordseitige Balkon wurde zugunsten der Raumgrößen verkleinert, bzw. im Obergeschoss gänzlich aufgegeben.

Das Dachgeschoss ist zu Wohnräumen ausgebaut. Der Obergeschosswohnung ist das Dachgeschoss, zugänglich über ortsfeste Treppe, zugeordnet (sog. Dachgeschoss-Maisonette).

Wertung: Ich schätze die erfolgten Abweichungen zur Baugenehmigung als nachgenehmigungsfähig ein, sonst wie vor.

Der Wohnung im Obergeschoss ist das Garagendach als Dach-Terrasse zugeordnet.

Wertung: Nach Recherche und Abwägung: Garagen sind im seitlichen Grenzabstand (Bauwich) zulässig. Dies schließt jedoch nicht die Nutzung des Garagendachs als Terrasse ein. Eine anlassbezogene Nachgenehmigungserfordernis (bspw. anlässlich einer Nachbarschaftsbeschwerde) beurteile ich als kritisch. Die erhöhte Terrasse an der Grundstücksgrenze berührt nachbarliche Interessen. Und: in der ursprünglichen Baugenehmigung ist dieser Umstand thematisiert worden, mit der Auflage, die Terrasse müsse 3,00 m Abstand zur Grdst.-Grenze halten, wodurch der als Terrasse zu nutzende Bereich noch ca. 60 cm Breite aufweist - also faktisch nicht nutzbar wäre.

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

4. Grundstücksrechtliche Gegebenheiten

Sonstige bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Gegebenheiten	Wohnung Untergeschoss lichte Raumhöhe: Die in der LBauO Rh.-Pfalz § 34 geforderte lichte Höhe von 2,40 m für Aufenthaltsräume ist im Untergeschoss in der Wohnküche (2,36 m) sowie im östlich gelegenen Schlafzimmer (2,26 m) unterschritten. Die Decken sind abgehängt (Holzdecken). Unterschreitungen der lichten Höhe in Bad, WC, sind unkritisch, da diese Räume nicht als Aufenthaltsräume gelten. Wertung: Aus meiner Praxis oder der Fachliteratur ist mir kein Fall bekannt, wo vergleichbare Umstände zu einer behördenseitiger Auflage (bspw. Demontage der Holzdecken) oder gar einer Nutzungsuntersagung geführt hätten. Ich erkenne hier einen Ausnahmetatbestand im Sinn § 69 LBauO, insbesondere vor dem Hintergrund, dass nachbarliche Belange nicht betroffen sind und den sonstigen allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse (Belichtung, Belüftung etc.) Genüge getan wird. Stellplätze: Es sind 3 Wohneinheiten geschaffen worden. In der Baugenehmigung „Erweiterung“ sind mit Grüneintrag 3 Stellplätze dargestellt: Garage, Fläche vor der Garage und einmal in der Vorgartenfläche. Letztgenannter Stellplatz ist nicht vorhanden Wertung: Der Stellplatz kann auf dem Grundstück angelegt werden. Dies erfordert baulichen Aufwand – Rückbau der Gartenmauer, Befestigung der Fläche.
Hinweis, Vorbehalt	Vorstehende Darstellung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Wertung erfolgt in meiner Eigenschaft als Architekt und Bewertungs-Sachverständiger. Es werden teilweise Sonderfälle des Baurechts berührt, die unterschiedliche juristische Klärungen zur Folge haben bzw. haben können. Die daraus resultierende Rechtsunsicherheit, das Risiko daraus resultierender Nachgenehmigungsverfahren (mit ungewissem Ausgang) sowie drohende Nachforderung eines dritten Kfz-Stellplatzes sind wertrelevant – siehe Seite 24 des Gutachtens.

Seitenwechsel zur besseren Übersichtlichkeit

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

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Objekt (Art und Maß) Grundstück, bebaut mit

Art Mehrfamilien-Wohnhaus Baujahr 1971
Erweiterung (Untergeschoss) Baujahr 1995

Maß Untergeschoss (aufgrund Hanglage talseitig oberirdisch)
Erd-, Ober- und ausgebautes Dachgeschoss.

Anzahl der Wohneinheiten: 3

Bruttogrundfläche

BGF Wohnhaus	
Untergeschoss	197,16 m²
Erdgeschoss	85,30 m²
Obergeschoss	92,50 m²
Dachgeschoss	55,50 m²
BGF Wohnhaus Summe	430,46 m²

Bruttogrundfläche (BGF) sind die Flächen aller nutzbaren Geschosse eines Gebäudes, geschossweise ermittelt nach Außenmaßen.

Wohnfläche

Untergeschoss	
Wohnen	26,66 m²
Schlafen 1	16,33 m²
Arbeiten	17,10 m²
Diele	5,99 m²
Küche	19,30 m²
Schlafen 2	16,20 m²
Bad	10,66 m²
Dusche	2,60 m²
Vorraum	2,76 m²
Balkon zu 1/4	4,33 m²
Untergeschoss	121,93 m²

Erdgeschoss	61,44 m²
Fläche nach Mietvertrag	61,00 m²

Ober- und Dachgeschoss	100,86 m²
Fläche nach Mietvertrag	100,00 m²

Wohnfläche gesamt Ermittlung	**284,23 m²**
Fläche nach Mietvertrag, UG ermittelt	282,93 m²

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

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Wohnfläche

Wohnflächen wurden ermittelt wie folgt:

Untergeschoss nach von mir durchgeführtem Grobaufmaß.

Erd- und Obergeschoss nach Plänen zum Bauantrag unter Berücksichtigung der von mir festgestellten Abweichungen. Die Gebäudeaußenmaße gemäß Planung stimmen mit der gebauten Realität überein – überprüft anhand der digitalen Messfunktion der digitalen Liegenschaftskarte. Ich stelle auf aus den Rohbaumaßen (Plan) abgeleitete Fertigmaße ab. Balkone und Loggien setze ich mit einem Viertel der wahren Fläche an – konform zur derzeit gültigen WohnflächenberechnungsVO.

Das durch die Wohnung im Obergeschoss als Terrasse genutzte Garagendach rechne ich nicht auf die Wohnfläche an.

Wohnfläche Dachgeschoss nach Grobaufmaß.

Die sich so für die Wohnung Erd- und Ober-/Dachgeschoss ergebenden Flächen entsprechend den Angaben in den Mietverträgen.

GRZ und GFZ

GRZ und GFZ (Grundflächen- und Geschossflächenzahl) sind Kennziffern für eine Grundstücksausnutzung (Grundfläche Gebäude bzw. Geschossfläche im Verhältnis zur Grundstücksgröße).

GRZ 0,55 (Inkl. Nebenanlagen, Unterbauungen und befestigte Zuwegungen)

GFZ 0,90 (nach den Außenmaßen in den Vollgeschossen inkl. in anderen Geschossen mit Aufenthaltsräumen)

GRZ und GFZ liegen somit unter den Orientierungswerten (max. Werte) der BauNVO

Für Wohngebiete
GRZ 0,6 (0,4)
GFZ 1,2

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen, auch im Sinn von „oder gleichwertig“. Fotodokumentation ist Bestandteil der Baubeschreibung.

Baujahr	Baujahr Wohnhaus: 1971 Erweiterung: 1995
Bauweise	Massive Bauweise, Außenwände Mauerwerk. Decken Hohlkörperdecke (sog. Kaiserdecken), Decke über Obergeschoss Holzbalkendecke (nach Planeintrag). Zimmermannsmäßiger Dachstuhl.
Fassade	Putzfassade, Wohnhaus Putz auf Wärmedämmung aus dem Baujahr (1971) ca. 40 mm.
Fenster	Kunststoffrahmen-Fensterelemente, Zweifachverglasung Untergeschoss, aus 1995, Rollläden mit Gurtzug; übliche Dreh-Kipp-Beschläge. Sonstige Geschosse wie vor, jedoch aus ca. 2012. Kellerfenster als Stahlkellerfenster.
Hauseingang	Eingangstür Kunststofftürelement, Sicherheitsbeschlag, Lichtausschnitt mit Doppelverglasung, Einbaujahr Annahme 2012 (wie Fenster).
Balkon/Terrasse	Zu EG und OG massive Kragplatte, Fliesenbelag, zu EG Stahlgeländer auf gemauerter Brüstung, zu OG Stahlgeländer mit horizontaler Verbretterung. Hinweis: Absturzsicherung aus heutiger Sicht nicht ausreichend. Zu UG Massive Platte, kein Belag, Stahlgeländer mit Profilholzverkleidung – verwittert.
Dach	Satteldach, Eindeckung Beton-Dachsteine. Keine Wärmedämmung erkennbar und anzunehmend nicht oder nur unzureichend vorhanden. Erweiterung (UG) mit Flachdach, bekiest, Lichtkuppel. Dachentwässerung über vorgehängte Rinnen und Fallrohre.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Innenwände	Massivwände und / oder Ständerwände.
Treppen	Treppenläufe vom Unter- in das Obergeschoss, Betonwerkstein-Blockstufen, Stahlgeländer, horizontale Verbretterung (aus heutiger Sicht mangelhafte Absturzsicherung).
	Belichtung Treppenhaus über Glasbausteine.
	Interne Treppe vom Ober- in das Dachgeschoss als Holztreppe.

Wohnung Untergeschoss

Deckengestaltung	Nut-und-Feder Holz- und Holzpaneeldecken
Wandbeläge	Rau- bzw. Strukturputz, Raufaser, Anstrich.
	Bad und WC Wand-Fliesenbelag, Küche im Bereich der Objektwand Fliesen „halbhoch“.
Bodenbeläge	Eiche-Stäbchenparkett, unterschiedliche Verlegemuster;
	Sanitärräume, Diele, Küche (Teilbereich) mit keramischen Bodenfliesen.
Innentüren	Einfache Serientüren, Holzwerkstoff, furniert oder lackiert, teils mit Glasausschnitt (Strukturverglasung), Holz-Umfassungszargen, übliche Beschläge.
Sanitärausstattung	WC - Raum mit Dusche und Handwaschbecken (Anlagen nach Angabe nie in Betrieb gewesen, Restarbeiten zur Inbetriebnahme noch ausstehend); Stand-WC mit Aufwand-Spülkasten, Einhebel-Mischbatterien, Sanitärfarbe weiß.
	Hauptbad mit Einbau-Wanne und Dusche, 2 Waschtische, WC, Sanitärfarbe grau – sonst Qualitäten wie vor beschrieben.
	Sanitärausstattung einem mittleren Standard der Mitte 1990-er Jahre entsprechend.
Ausstattung – Wertung	In den wohnwertrelevanten Ausstattungsmerkmalen auf Stand der 1990−er Jahre.
	Unattraktiv für das Gesamtbild ist die Verwendung von Holzböden und -decken in jeweils unterschiedlicher Detailausführung und Verlegeart.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Wohnung Untergeschoss	Fortsetzung
Grundriss	Funktional Mangelhaft: Schlafzimmer 1 x von Wohnraum und 1 x von Küche zugänglich, zum Erreichen der Sanitärräume muss die Küche durchquert werden. Nachteilig: Fensterlose Bäder und die weit in das Gebäude eingezogene Wohnküche – nur indirekt über Wohnraum belichtet. Aufgrund der reinen Nordausrichtung und der verwendeten Holzwerkstoffe wirkt die Wohnung – trotz rel. großer Fenster und einem Oberlicht – insgesamt dunkel und unattraktiv. Hauptzugang zur Wohnung von außen zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung wg. schadhaftem Zuweg nicht möglich, zweiter Wohnungszugang von Treppenhaus und Kellerflur (unattraktiv).
Zustand	Renovierungsbedürftig – Schönheitsreparaturen überfällig und diverse Kleinreparaturen erforderlich, Inbetriebnahme Duschbad.
Wohnung Erd-/Obergeschoss	Ausstattung
Vorbemerkung	Beide Wohnungen wurden vor Einzug der Mieter in 2013 modernisiert und werden gemeinsam abgehandelt.
Deckengestaltung	Holzpaneeldecken weiß glänzend und Raufaser mit Anstrich.
Wandbeläge	Raufaser, Anstrich, Strukturtapeten oder gleichwertig. Bäder, Wand-Fliesenbeläge großformatig, raumhoch.
Bodenbeläge	Überwiegend Parkett und Fliesenböden. Bäder mit keramischen Bodenfliesen, großformatig.
Innentüren	Moderne Serientüren, furniert oder laminiert (beschichtet), Holz-Umfassungszargen, übliche Beschläge.
Sanitärausstattung	Duschbäder, mit im EG Viertelkreisdusche, Abtrennung, im OG Bad durch Zusammenlegung ehem. Küche und Bad vergrößert, zentrale große bodengleiche Dusche, WCs wandhängend, Einbauspül-kasten, Waschtisch (im OG mit Unterschrank), Einhebel-mischbatterien.
Ausstattung – Wertung	Wohnungen in zeitgemäßem Ausstattungsstandard, modernisiert.
Grundriss	Ohne funktionale Mängel
Zustand	Gebrauchsüblich, kein Reparaturstau, gepflegt.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

Haustechnik

Heizung, WW-Bereitung	Zentralheizung, Energieträger Gas, Brennwerttherme Baujahr 2017 (Auskunft Schornsteinfeger) Warmwasserspeicher älteren Baujahrs, Warmwassererzeugung über Therme. Beheizung der Räume über Flachheizkörper.
Elektro	Untergeschoss augenscheinlich aus dem Jahr der Erweiterung 1995. Erd- und Obergeschoss augenscheinlich im Zuge der Wohnungsmodernisierung um 2012 erneuert/erweitert auf üblichen Wohnungsstandard.
Klimatisierung	keine
Lüftung	Abluft aus innenliegenden Bädern Untergeschoss. Abluft aus Raum Hebeanlage Untergeschoss.
Haustechnik Sonstige	Schmutzwasser-Hebeanlage, Raum zugänglich vom Treppenhaus, zum Heben der im Untergeschoss anfallenden Abwässer auf Kanal- bzw. über Rückstauebene.

Weitere bauliche Elemente

Kellerräume	Kellerräume (Heizraum und Abstellraum) als einfache Nutzflächen in einer dem untergeordneten Zweck entsprechenden einfachen Ausstattung.
Garage	Massive Bauweise (Mauerwerk, Stahlbetondecke), Stahl-Schwingtor, Garagendach als Terrasse zur Wohnung Obergeschoss ausgebildet, Stahlgeländer mit horizontaler Verbretterung (Hinweis: Absturzsicherung aus heutiger Sicht nicht ausreichend.)

Allgemein

Wärmeschutz	Ein Energieausweis liegt nicht vor. Nach Augenschein: baujahrstypisch und nach heutigen Kriterien mäßig.

Zeilenumbruch zur besseren Übersichtlichkeit

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen.

Gebäudestandard

Gebäudestandard 2,6 nach ImmoWertV Anlage 4:

Element Standard	1	2	3	4	5	Gewicht
Aussenwände		1,00				23%
Dach		1,00				15%
Fenster u. Außentüren		0,40	0,60			11%
Innenwände u. - türen			1,00			11%
Deckenkonstr. u. Treppen			1,00			11%
Fußböden			1,00			5%
Sanitäreinrichtungen		0,40		0,60		9%
Heizung			1,00			9%
sonst. techn. Ausstattung			1,00			6%

Auf den umfangreichen Kriterienkatalog der Richtlinie wird verwiesen. In der Kategorie Mehrfamilienhaus sind die Standards 1 und 2 nicht mehr aufgeführt – hier durch mich ergänzt – siehe Anlage 4 Kategorie 1-2-Fam.Haus.

Besonders zu berücksichtigende Bauteile, Ausstattungen.

Einfache pergolaartige Freisitzüberdachung am Außeneingang zur Wohnung Untergeschoss – ohne eigenen wirtschaftlichen Wert – mit dem Ansatz für Außenanlagen erfasst.

Insektenschutz-Screens und Sonnenschutzmarkise zur Wohnung Obergeschoss nach Angabe des Mieters Mietereigentum und nicht Bestandteil der Bewertung.

Zubehör, Zubehörähnlich

Keines – Möblierungen sind Mietereigentum.

Außenanlage

Hauszuweg, Garagenzufahrt gepflastert, halbhohe Ziegelsteinmauer zur Straße, Vorgarten und Mülltonnenabstellplatz. An östlicher Grundstücksgrenze Treppe und Weg zum Außeneingang Untergeschoss. Hausgarten, Einfriedung Holzzaun und Metall-Stabgitterzaun.

Unterhaltungszustand

Wohnungen: siehe dort, Gemeinschaftsbereiche, Fassaden, Dach altersentsprechend und als ordnungsgemäß instandgehalten zu beurteilen.

Schäden/Mängel

Ausnahme: Außenanstrich Erweiterung Untergeschoss mit starken Verschmutzungen und partiellen Putzschäden.

Der allgemeine Zustand der Immobilie ist mit dem Ansatz der Alterswertminderung bzw. der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausreichend erfasst.

Sonstiges

Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.

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

6. Beschreibung der baulichen Anlagen

in den für die Wertermittlung wesentlichen Bereichen.

Modernisierungen

Dach und Fassaden entsprechen den Baujahren

Erweiterung Untergeschoss: Fenster und Hauseingangstür und Innenausbau aus dem Jahr der Erweiterung 1995.

Erdgeschoss und 1. Ober-/Dachgeschoss:

Fenster, Innenausbau einschl. Bäder, Elektroinst. aus ca. 2012.

Grundrissliche Verbesserung Wohnung 1. Obergeschoss durch Vergrößerung Bad und interne Anbindung Dachgeschoss zur Dachgeschoss-Maisonette.

Hauseingangstür aus ca. 2012.

Heizung (Gastherme) aus 2017

Nach ImmoWertV, Anlage 2:

Auf der Grundlage der nachfolgenden Tabelle sind unter Berücksichtigung der zum Stichtag oder der kurz vor dem Stichtag durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen entsprechende Punkte für Modernisierungselemente zu vergeben. Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht weniger als die maximal zu vergebenden Punkte anzusetzen sind.

Unter Berücksichtigung der geschätzten Ausführungszeiten ergibt sich:

Modernisierungselemente	Punkte	
	Max	hier
Wärmedämmung Außenwände	4	0
Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung	4	0
Fenster und Außentüren	2	1,25
Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	1
Bäder	2	1,25
Heizungsanlage	2	1
Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser,Abwasser)	2	1
Wesentl. Verbesserungen d. Grundrissgestaltung	2	0,5
Modernisierungspunkte in Summe	20,00	6,00

Modernisierungen

9 Modernisierungspunkte entsprechen einem Modernisierungsgrad von „mittel“.

Die Modernisierungen haben Auswirkung auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bzw. das wirtschaftliche Alter, s. Pkt. 10, S. 17.

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

7. Mieten

Mietverhältnisse	Das Untergeschoss wird von einer Miteigentümerin eigengenutzt. Wohnungen Erdgeschoss und Ober-/Dachgeschoss sind vermietet.
Eckdaten des Mietvertrags	Erdgeschoss (aus Vertrag zitiert)
Mietgegenstand	Wohnung mit 2 Zimmern, Küche, Diele, Bad/WC, (Kellerraum, Balkon). Die Wohn/Nutzfläche beträgt 61 m²
Mietbeginn	15.09.2013
Instandhaltungspflicht	Auf den Mieter übertragen - Kleinreparaturen bis 80 € je Einzelfall, max. 320 € zzgl. MwSt. im Jahr, jedoch nicht mehr als 8% der Jahresmiete (Kalt) - Schönheitsreparaturen
Netto-Kaltmiete	Nach Vertrag 330 €/Monat Letzte Erhöhung zum 01.10.2024 auf 370 €/Monat
Eckdaten des Mietvertrags	Ober-/Dachgeschoss (aus Vertrag zitiert)
Mietgegenstand	Wohnung mit 4 Zimmern, 1 Küche, 1 Flur, 1 Balkon, 1 Terrasse, 1 Bad/Dusche/WC. Gartenmitbenützung Die Wohn/Nutzfläche beträgt 100 m²
Mietbeginn	01.07.2013
Instandhaltungspflicht	Auf den Mieter übertragen - Kleinreparaturen bis 75 € je Einzelfall, max. 200 € im Jahr, jedoch nicht mehr als 8% der Jahresmiete (Kalt) - Schönheitsreparaturen
Netto-Kaltmiete	Nach Vertrag 450 €/Monat Letzte Erhöhung zum 01.10.2024 auf 550 €/Monat
Wertung Miethöhe	Siehe Punkt 10 des Gutachtens, Seite 22.

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

8. Wahl des Wertermittlungsverfahrens, Angewendete Marktdaten

Bodenwertermittlung ImmoWertV § 40 ff.	Nach ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Boden-Richtwert verwendet werden. Der Gutachterausschuss veröffentlicht geeignete Bodenrichtwerte.
Ertragswertverfahren ImmoWertV § 27 ff.	Für Objekte, die am Markt aus der Motivation der Ertragserwirtschaftung (Renditeerzielung) heraus gehandelt werden, ist die Anwendung des Ertragswertverfahrens sachgerecht. Die Ertragsfähigkeit der Immobilie (entsprechend der erwarteten Verzinsung der Investition / des Kaufpreises) ist Maßstab für den Wert. Die hier vorliegende Nutzung des überwiegend vermieteten Dreifamilienhauses impliziert die Renditeerzielung. Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sachgerecht.
Sachwertverfahren ImmoWertV § 35 ff.	Im Sachwertverfahren (maßgeblich für vorwiegend eigengenutzte Objekte) sind die Herstellungskosten Maßstab für den Wert. Der vorläufige Sachwert - im Sinne des Substanzwerts – ist an den Markt anzupassen, hier: Nach vom Gutachterausschuss abgeleiteten Sachwertfaktoren, abgeleitet aus dem Verhältnis Erzielter Kaufpreis / Normierte Herstellungskosten. Zur Ableitung des Sachwerts aus normiert ermittelten Herstellungskosten (NHK) sind diese mit dem Sachwertfaktor zu multiplizieren. Auch wenn vorliegende Objekte nicht aus dem Sachwertgedanken heraus gehandelt werden, kann der Sachwert zur Absicherung bzw. Interpretation des Ertragswerts herangezogen werden.
Verkehrswert	Maßgeblich zur Ableitung des Verkehrswerts ist der Ertragswert.
Marktdaten	Nach § 193 (5) BauGB Aufgaben des Gutachterausschusses: Der Gutachterausschuss führt eine Kaufpreissammlung, wertet sie aus und ermittelt Bodenrichtwerte und sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten. Angewendet wird der zum Stichtag aktuelle, letztveröffentlichte Landesgrundstücksmarktbericht 2023 (kurz: LGMB 2023) des oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz (kurz: oGAG).

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

9. Marktfaktoren zum Stichtag

Regionaler Immobilienmarkt

Zwischen den an der Weinstraße gelegenen Ortsgemeinden zu den der Rheinebene abgewandten Regionen des Kreises, den Waldgemeinden, besteht ein deutliches Wertgefälle. Wertunterschiede drücken sich vor allem auch in den vom Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerten aus. Hier besteht eine Wertdifferenz von Faktor 5 bis 10.

Aufgrund der sozioökonomischen Faktoren und der Lage (s. S. 4), ist eine eingeschränkte Nachfragesituation anzunehmen.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die bislang positiven wirtschaftlichen Gegebenheiten, wie ein positiver Konjunkturverlauf, geringe Arbeitslosenzahlen und einem lang anhaltend niedrigen Zinsniveau, Leitzins der EZB vom März 2016 bis Juli 2022: 0,0%, haben durch den zum Stichtag herrschenden Ukraine-Krieg eine Trendwende erfahren: Leitzins zum Stichtag 3,4 Prozent (Stand 23.10.2024 – Hauptrefinanzierungssatz).

Baufinanzierungszinsen haben sich von rund 1,0 % auf im Mittel 3,5 % zum Stichtag entwickelt.

Berücksichtigung

Die Allgemeinen Wertverhältnisse sowie die Lage auf dem lokalen Immobilienmarkt finden Eingang und Ausdruck in den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Daten zur Wertermittlung, insbesondere Bodenrichtwert, Sachwertfaktor und Liegenschaftszinssatz sowie der Ertragshöhe und dem Baupreisindex.

Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung

Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im LGMB 2023 oGAG beziehen sich auf den Stichtag 01.01.2022.

Die Daten bilden somit den Markt vor Ausbruch des Ukraine-Krieges und der darauf folgenden Zinswende und den damit verbundenen Auswirkungen auf den Immobilienmarkt ab.

Für die Bewertungsverfahren verwende ich die Marktdaten des oGAG, Stichtag der Daten 01.01.2022 und führe eine Marktanpassung vom 01.01.2022 auf den Bewertungsstichtag auf Grundlage des Häuserpreisindexes, veröffentlicht vom statistischen Bundesamt, durch. Die veröffentlichten Daten beziehen sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser und können nach sachverständiger Würdigung auf kleine Mehrfamilienhäuer übertragen werden.

In den Formeln für Sachwertfaktor und Liegenschaftszins des Gutachterausschusses ist eine zeitliche Anpassung der Marktdaten (Prognose) hinterlegt. Die Fortschreibung dieser Entwicklung über das 1. Quartal 2022 hinaus ist nicht sachgerecht.

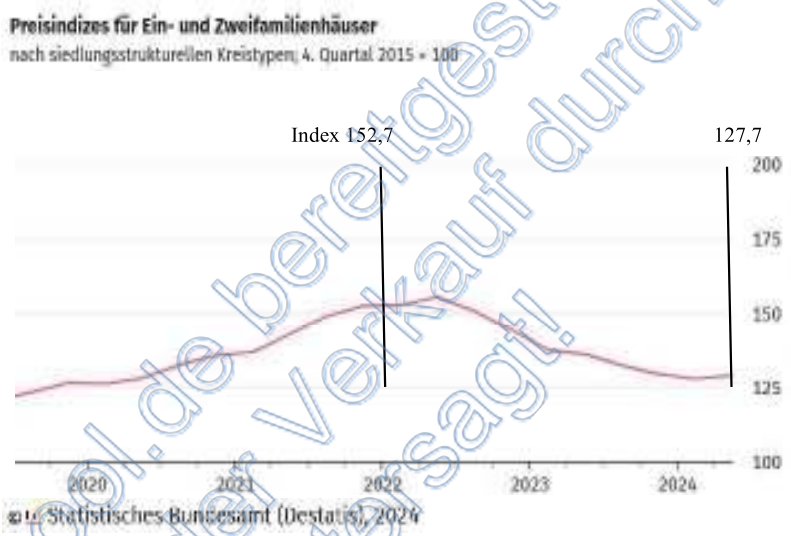
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

9. Marktfaktoren zum Stichtag

Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung

Die vom 1. Q. 2022 bis zum Bewertungsstichtag um rund 18 % gestiegenen Baupreise (Baupreisindex herstellungskostenbestimmend im Sachwertverfahren) werden nicht mehr vom Markt aufgenommen. Ich stelle auf den Index zum 1. Quartal 2022 ab.

Das statistische Bundesamt veröffentlicht zum Stichtag aktuell den Häuserpreisindex – hier: städtische Kreise.



Preisindex 1. Qu. 2022 (Stichtag Marktdaten)	152,7
Preisindex 2. Qu. 2024 (Bewertungsstichtag)	128,9
Allgemeiner Preisrückgang	15,6 %
Marktanpassung im Sachwertverfahren Faktor	0,844

Berücksichtigung aktueller Marktentwicklung

Im Ertragswertverfahren

Steigende Zinsen dämpfen das Marktgeschehen, Liegenschaftszinsen entwickeln sich zeitversetzt zu den Kapitalmarktzinsen. Im Ertragswertverfahren findet die Marktanpassung bei der Wahl des Liegenschaftszinssatzes statt, hier korrespondierend zum dokumentierten Preisrückgang:

Anpassung des Liegenschaftszinses um + 0,75 %-Punkte.

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

10. Eingangsgrößen

Bodenwert

Bodenrichtwert baureif zum 01.01.2024 => 135 €/m²

Wohnbaufläche, baureifes Land, beitragsfrei, offene Bauweise. Der Richtwert gilt für ein 500 m² großes Grundstück.

Die Abweichungen von Bewertungsgrundstück zu Richtwertgrundstück in der Grundstücksgröße sind gering und nicht wertrelevant. Der Bodenwert wird direkt aus dem Richtwert abgeleitet.

Gemarkung Lambrecht			
Flurst. 816/6		Größe	436 m²
Bodenrichtwert	baureif	01.01.2024	135 €/m²
Bodenwert	Gesamt		58.860 €

Wirtschaftliche Nutzungsdauern, Alter

Nach ImmoWertV § 4 (3) ist die Restnutzungsdauer die Zahl der Jahre, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Regelmäßig ergibt sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und des Gebäudealters (Baujahr).

Durchgeführte Modernisierungen können die Restnutzungsdauer verlängern. Es wurden 6 Modernisierungspunkte festgestellt.

Berechnung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nach ImmoWertV Anlage 2: RND = a x Alter² - b x Alter + c x GND
mit a = 0,6150; b = 1,3385; c = 1,0567

Jahr der Bewertung		2024
Baujahr Wohnhaus	74% BGF	1971
Baujahr Erweiterung	26% BGF	1995
Baujahr gemittelt		1977
GND		80 J.
Alter rechn.		47 J.
RND rechn.		33 J.
Alter wirtschaftl.	berechnet	41 J.
RND wirtschaftl.	berechnet	39 J.
Alterswertminderung	Alter/GND	51,25 %
Relative RND	RND/GND	48,75 %

Nutzungsdauern sind genormte Modellgrößen der Wertermittlung.

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

10. Eingangsgrößen

Zur Sachwertermittlung

Herstellungskosten

Nach NHK 2010 und der BGF (Bruttogrundfläche), wie aus der Berechnung ersichtlich, für;
Gebäudestandard 2,6, Gebäudetyp 4,1 nach NHK,
Mehrfamilienhaus mit bis zu 6 Wohnungen,
Korrekturfaktoren nach NHK für Wohnungsgröße und Gebäudetyp.

Die NHK beziehen sich auf das Jahr 2010 und sind mittels des Baupreisindex auf den Stichtag anzupassen. Wie begründet, weiche ich von der Regel ab und wende den Index zum 1. Quartal 2022 an.

Basisjahr 2010 - Index I. Qu. 2022 zum Stichtag 1,533

Darüber hinausgehende Baukostensteigerungen werden nicht mehr vom Markt aufgenommen.

Ausbau Untergeschoss Zulage auf NHK

Besondere Bauteile Balkone, Loggien Zeitwert pausch. 6.000 €

Außenanlagen 5 % des Gebäudeherstellungswerts

Garage NHK Typ 14.1 Standard 4 – massive Bauweise

Marktanpassung

Untersuchungen der Gutachterausschüsse und Wertermittlungsinstitute stellen fest, dass Immobilien am Markt i. d. R. teils über, teils unter dem Sachwert (i. S. des Substanzwertes) gehandelt werden. Zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem „vorläufigen Sachwert“, ist der Sachwert an den Markt anzupassen - ImmoWertV § 8 (2) i. V. m. § 21 und § 39.

Das erfolgt mittels Sachwert-Faktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Der Sachwert-Faktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften ermittelten "vorläufigen Sachwerten". Der SW-Faktor, wie vom Gutachterausschuss veröffentlicht, errechnet sich unten stehender Formel:

Sachwertfaktor

SWF Mehrfamilienhaus, Marktsegment 2, Stichtag 01.01.2022

$$SWF = a \times (BWN)^b \times (vorl.\ SW)^c \times e^{(d \times Wertermittlungsstichtag)}$$

vorl. SW = Sachwert vor Marktanpassung
BWN = Bodenwertniveau
a = 0,02210997
b = 0,14790590
c = - 0,10129234
d = 9,93431E-05
e = Eulersche Zahl
Wertermittlungsstichtag (dezimal) 44562 (01.01.2022)

Der SW-Faktor ergibt sich mit 1,037

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

10. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Ertragswert

Der Ertragswert einer Immobilie ergibt sich aus der Kapitalisierung der Reinerträge mit dem Liegenschaftszins, entsprechend dem Rentenbarwert der Reinerträge, wobei der Bodenwertanteil, als nicht der Alterung unterliegendes Gut, gesondert berücksichtigt wird.

Rohertrag allg.

ImmoWertV § 31 Reinertrag, Rohertrag

(1) Der Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 32).

(2) Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen.

Rohertrag marktüblich

Nach Gutachterausschuss für Marktsegment 2, Stand 01.01.2022

marktübliche Miete Stand 01.01.2022 Wohnung 6,50 €/m²

Mietpreisentwicklung + 15% zum 25.10.2024 rund 7,50 €/m²
Anhand der von immoscout dokumentierten Entwicklung
der Angebotsmieten in Rh.-Pfalz abgeleitet.

Vertraglich vereinbarte Miete zum Stichtag i. M. 5,71 €/m²
EG 370 €/Mnt. / 61,00 m² => 6,07 €/m²
OG/DG 550 €/Mnt. / 100,00 m² => 5,50 €/m²

Die niedrige vertraglich vereinbarte Miete ist insbesondere den langjährig laufenden Mietverträgen geschuldet. Die Mietverträge sind nicht indexiert. Eine Anpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete ist im ländlichen Raum praktisch schwierig und in aller Regel in gegenseitigem Einvernehmen – wie hier vorliegend – möglich. Die Mieter sind sich des Privilegs der günstigen Miete bewusst und werden die Mietverhältnisse deswegen möglichst lange weiterführen.

Die Marktmiete kann mit Neuvermietung erreicht werden.

Im Ertragswertverfahren ist auf die marktübliche Miete abzustellen, die ich für die vermieteten Wohnungen mit 7,50 €/m² feststelle. Ich berücksichtigen im Ertragswertverfahren einen underrent (Mindermiete) auf einen Zeitraum von weiteren 10 Jahren.

Der mäßigen Objektqualität entsprechend und im Hinblick auf die Mietfläche von 122 m² setze ich für die Wohnung im Untergeschoss den marktüblichen und angemessenen Ertrag mit 6,00 €/m² an.

Garagenmiete Ansatz orts- und marktüblich 50,00 €/Mnt.

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

10. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Bewirtschaftungskosten — Nach ImmoWertV

Wertverhältnisse entsprechend des Jahres vor dem Stichtag des Liegenschaftszinssatzes, hier 2021. Zu Berücksichtigen sind die nicht durch Umlagen auf den Mieter gedeckten Kosten.

Verwaltung	je WE Garage oben enth.	298 €/Jahr	894 €/Jahr
Inst.-hltg.	WohnF.	11,70 €/m²	3.311 €/Jahr
	Garage	88,00 €/G	88 €/Jahr
Mietausfallwagnis		2%	477 €/Jahr
Summe Bewirtschaftung			4.770 €/Jahr

Liegenschaftszinssatz — ImmoWertV § 8 (2) i. V. m. § 21 und § 33.

Der L-Zins ist der Zinssatz mit dem Verkehrswerte (Kaufpreise) marktüblich über die Miete verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte aus dem Marktgeschehen abgeleitet und veröffentlicht. Der Liegenschaftszinssatz steht insbesondere in Abhängigkeit zur Restnutzungsdauer und der jeweiligen Immobilienkategorie. Im Liegenschaftszins drücken sich - wie bei jeder Kapitalanlage – die mit der Investition verbundenen Chancen und Risiken aus.

Die Frage nach dem Immobilienwert lautet: Wie hoch muss das eingesetzte Kapital sein, um bei gegebenem Zinssatz den entsprechenden Ertrag zu erhalten.

Aus Liegenschaftszins und Restnutzungsdauer ergibt sich der Rentenbarwertfaktor „V“ (Vervielfältiger), mit dem der Reinertragsanteil der baulichen Anlage kapitalisiert wird.

Ich wende den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Zins an. Mehrfamilienhäuser - Marktsegment 2 - Formel:

p = a + b x BWN + d x Wertermittlungsstichtag

a =	22,515097
b =	- 0,001083
d =	-4,2436E-04

Der Liegenschaftszinssatz ergibt sich vorläufig mit 3,459%

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

10. Eingangsgrößen

Zur Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz

Nach ImmoWertV § 33 ist der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz anzuwenden.

Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz	3,459 %
Objektgröße/Einheiten im Haus (nach Gutachterausschuss)	- 0,200 %
Marktanpassung	+ 0,750 %
Angewendeter Liegenschaftszins	4,009 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ImmoWertV § 8 (boG)

boG

… wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden (…) können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Hier zu berücksichtigen:

Um für die Untergeschoss-Wohnung den angesetzten Ertrag zu erzielen, sind Schönheits- und Kleinreparaturen erforderlich. Der Zuweg zum seitlichen Wohnungseingang ist wieder herzustellen.

Wertmindernder Ansatz:

Wohnung UG		
Schönheits-, Kleinreparaturen 122 m²	100 €/m²	12.200 €
Zuwegung Haupteingang		4.000 €
Sonstiges, Unvorherges., Rundung		1.800 €
Summe wertmindernd		18.000 €

Es wurden von Baugenehmigung und Bauvorschriften abweichende Ausführungen festgestellt. Das daraus resultierende Risiko bewerte ich mit einem pauschalen Abschlag in Größenordnung von rund 3% auf den Ertragswert – wertmindernd 10.000 €

Genehmigungskritische Dachterrasse ohne separaten Wertansatz.

Underrent nur Ertragswert

Vertragsmiete EG-OG	11.040 €/Jahr
Marktüblich (Ertragswert)	14.490 €/Jahr
Underrent	3.450 €/Jahr

Rentenbarwertfaktor 4,009% auf 10 Jahre 8,11

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

11. Sachwert

Mehrfamilienhaus	NHK Standard 2,6 Typ 4.1			m²/BGF	784 €
	Korrektur Whg.Größe			0,92	721 €
	Korrektur Einspänner			1,05	757 €
	NHK absolut auf BGF	430 m²	NHK absolut		325.510 €
Zulage	Ausbau UG zu Whg.			m²/BGF	500 €
	NHK absolut auf BGF	156 m²	NHK absolut		78.000 €
	NHK Kostenstand 2010				403.510 €
Baupreisindex	zum Stichtag wie 1. Q. 2022	2010=100			1,533
NHK nach Korrektur					618.581 €
Alterswertminderung	linear		51,3%	./.	317.332 €
Gebäudeherstellungswert	Zeitwert				301.249 €
Besondere Bauteile	Balkone, Loggien			Zeitwert	6.000 €
Besondere Ausstattung	Keine				0 €
Nebengebäude	Garage nach Nebenrechnung			Zeitwert	7.821 €
Gebäudeherstellungswert gesamt					315.070 €
Aussenanlagen	von Gebäudeherstellungswert	pauschal		5,0%	15.754 €
Herstellungskosten gesamt				85%	330.824 €
zzgl. Bodenwert				15%	58.860 €
Sachwert des bebauten Grundstücks vor Marktanpassung				100%	389.684 €
Sachwertfaktor	1,0370		Anpassung	0,844	0,875
Sachwert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG					340.974 €
ImmoWertV § 8 (3)	bauliche Schäden, Mängel				-18.000 €
	Rechtsmängel				-10.000 €
Sachwert					**312.974 €**

Nebenrechnung		Garage
Garage NHK Typ 14.1 BGF		21,60 m²
Standard 4		485 €/m²
NHK 2010		10.476 €
Baupreisindex		1,533
NHK 2010 angepasst auf Stichtag		16.060 €
Alterswertminderung	51,3%	-8.239 €
Sachwert (Zeitwert) vor Marktanpassung		7.821 €

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

12. Ertragswert

Rohertrag marktüblich				
UG	732,00 €/Mnt	122,00 m²	6,00 €/m²	8.784 €/Jahr
EG	457,50 €/Mnt	61,00 m²	7,50 €/m²	5.490 €/Jahr
OG/DG	750,00 €/Mnt	100,00 m²	7,50 €/m²	9.000 €/Jahr
Garage	50,00 €/Mnt	1 G	50,00 €/G	600 €/Jahr
Rohertrag (gerundet)	1.989,50 €/Mnt	283 m²	7,03 €/m²	23.874 €/Jahr
Bewirtschaftungskosten				-4.770 €/Jahr
Reinertrag				19.104 €/Jahr
Bodenwertverzinsungsbetrag				-2.360 €/Jahr
Liegenschaftszins		4,009%		
Bodenwert Grundstück		58.860 €		
Reinertragsanteil der baulichen Anlage				16.744 €/Jahr
Ermittlung des Ertragswerts des baulichen Anlage			V = 19,56	327.513 €
bei Restnutzungsdauer		39 Jahre		
und Liegenschaftszins		4,009%		
zzgl. Bodenwertanteil				58.860 €
Ertragswert vor Berücksichtigung ImmoWertV § 8 (3) BOG				386.373 €
Berücksichtigung BOG ImmoWertV §8(3)	bauliche Schäden, Mängel			-18.000 €
	Rechtsmängel			-10.000
Berücksichtigung underrent auf 10 Jahre		3.450 €/Jahr	V = 8,11	-27.980
Ertragswert				**330.394 €**

13. Verkehrswert

Der Sachwert in Höhe von 312.974 € bestätigt den mit 330.394 € ermittelten Ertragswert in üblicher Toleranz.

Der Verkehrswert wird aus dem Ertragswert abgeleitet und entsprechend der Handlungsweise des Marktes gerundet ausgewiesen.

Der Verkehrswert (Marktwert) beträgt **330.000 €** Stichtag 25.10.2024

Bad Dürkheim, 08.11.2024 Dipl.-Ing (FH) Architekt Michael Pfeiffer

Anlagen

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

Anlagenverzeichnis

- Lageplan großräumig, Ausschnitt Liegenschaftskarte

- Grundrisse aus Bauakte
  mit Eintragungen der wesentlichen festgestellten Abweichungen – Prinzipskizzen (keine Detaildarstellung) ohne Gewähr für Vollständigkeit in allen Einzelheiten.

- Fotodokumentation
  Innenraumaufnahmen unter Ausblendung der die persönlichen Lebensumstände der Bewohner zeigenden Details

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

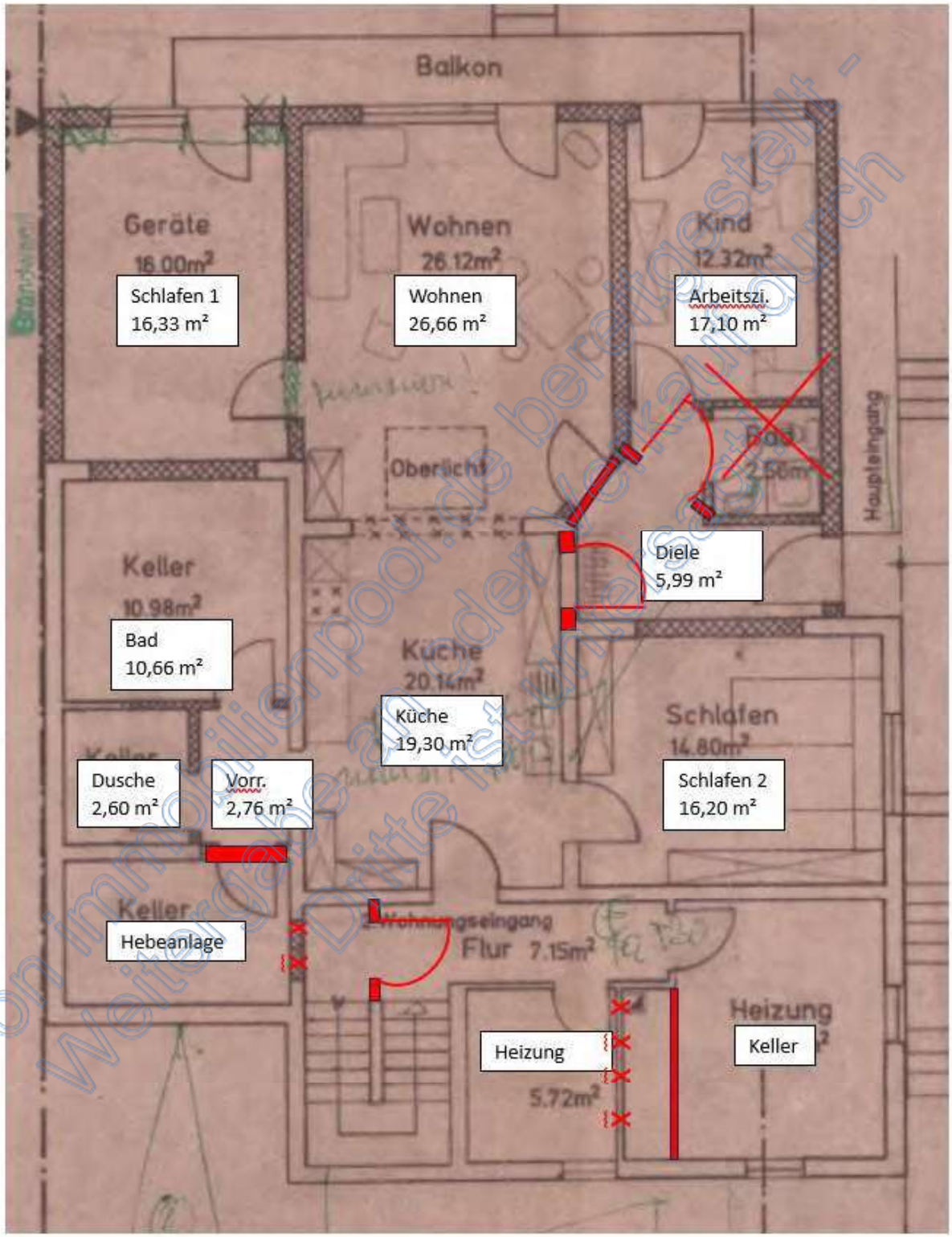
Lage Großräumig - Open Street Map

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

Liegenschaftskarte - LVermGeo

Grundriss Untergeschoss

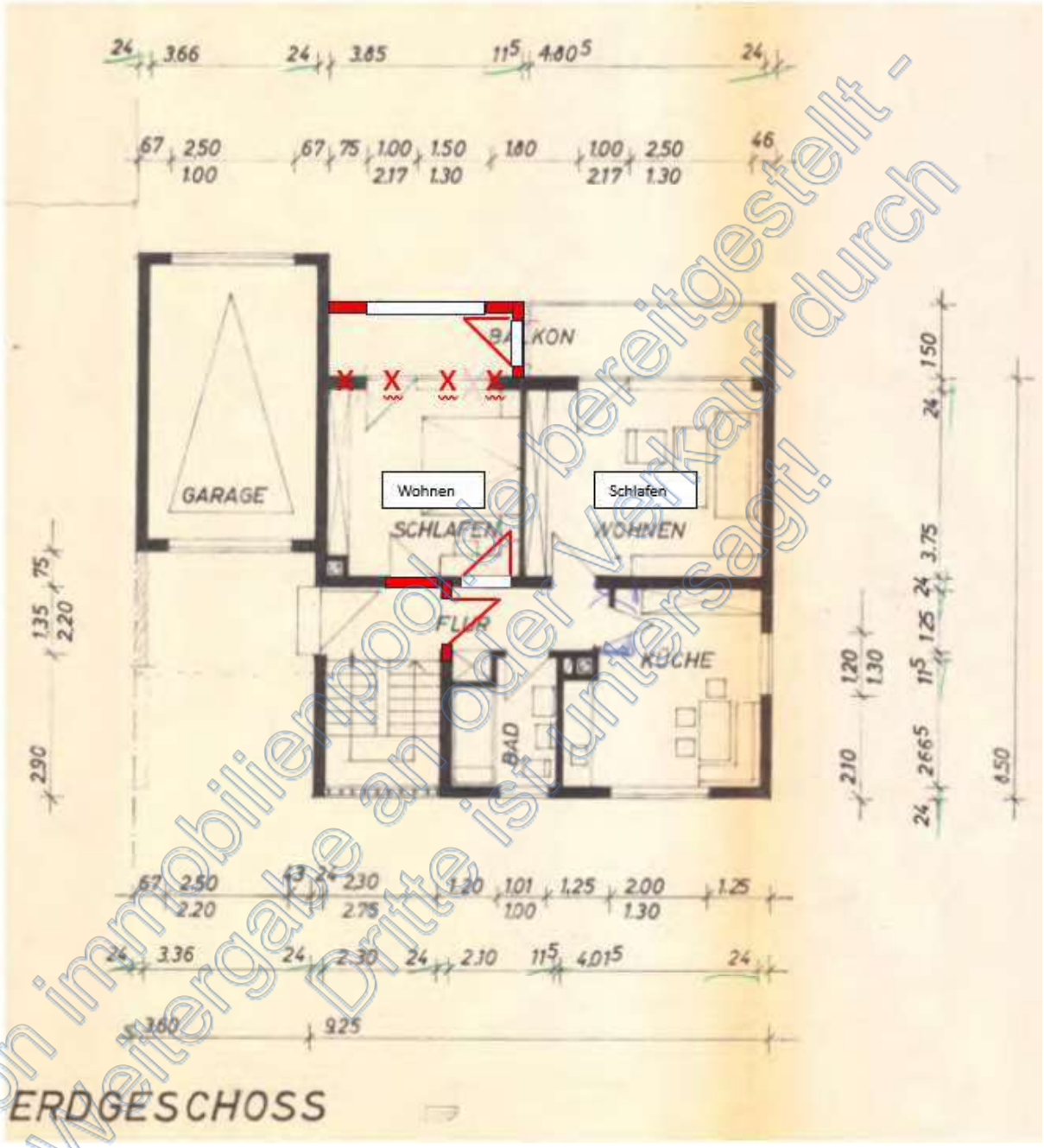
aus Bauakte mit Eintragungen der wesentlichen festgestellten Abweichungen – Prinzipskizzen (keine Detaildarstellung) ohne Gewähr für Vollständigkeit in allen Einzelheiten.



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

Grundriss Erdgeschoss

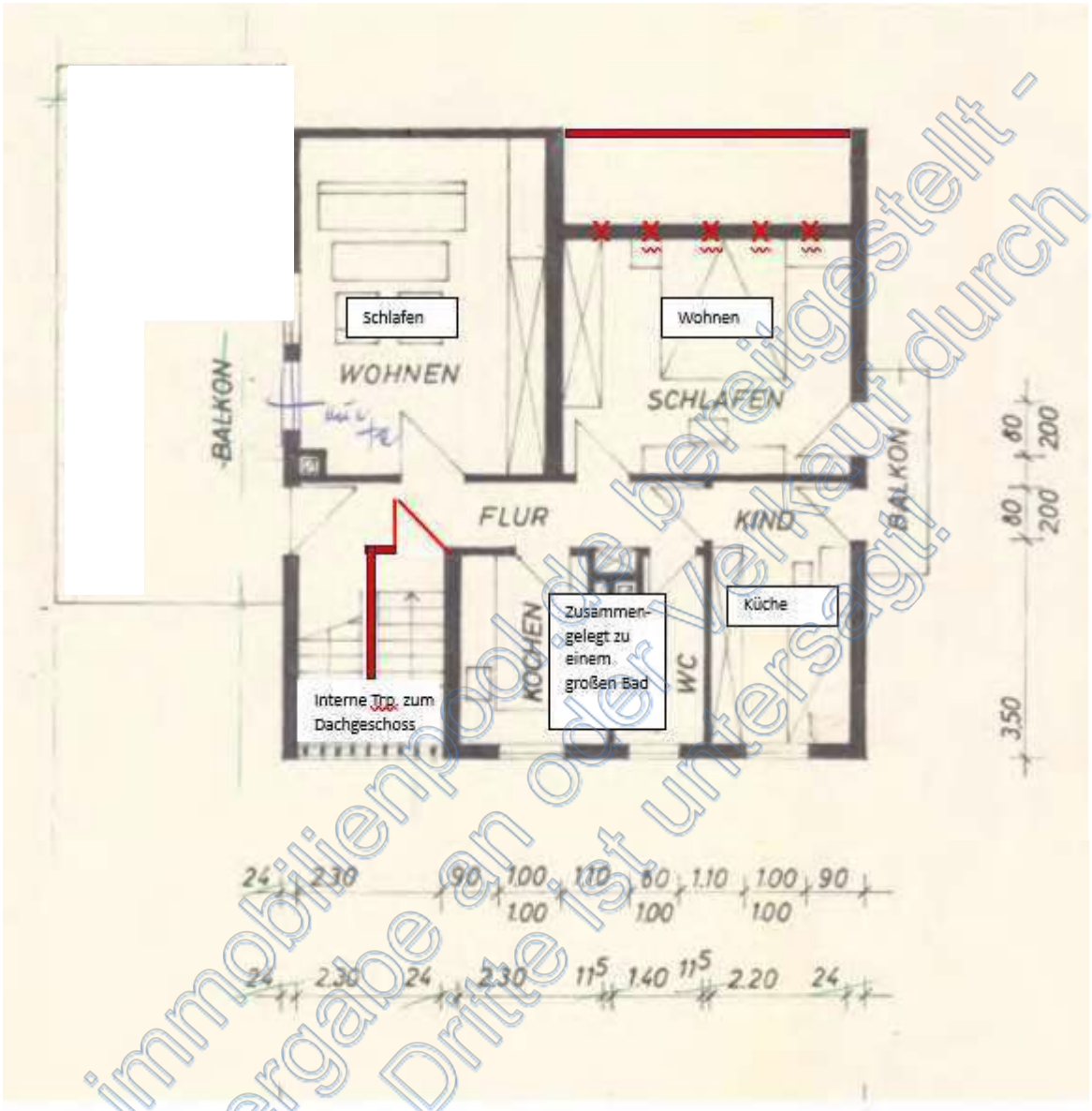
aus Bauakte mit Eintragungen der wesentlichen festgestellten Abweichungen – Prinzipskizzen (keine Detaildarstellung) ohne Gewähr für Vollständigkeit in allen Einzelheiten.

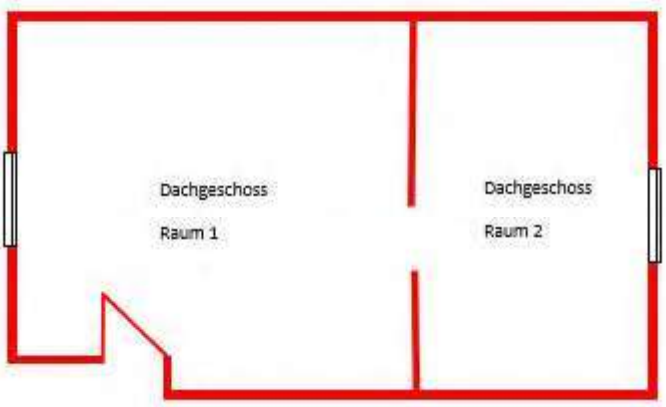


Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Grundriss Obergeschoss und Prinzipskizze Dachgeschoss

aus Bauakte mit Eintragungen der wesentlichen festgestellten Abweichungen – Prinzipskizzen (keine Detaildarstellung) ohne Gewähr für Vollständigkeit in allen Einzelheiten.





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

Fotodokumentation Ansichten





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





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

Ausstattungsbeispiele Untergeschoss



Zimmer



Fußbodendetail



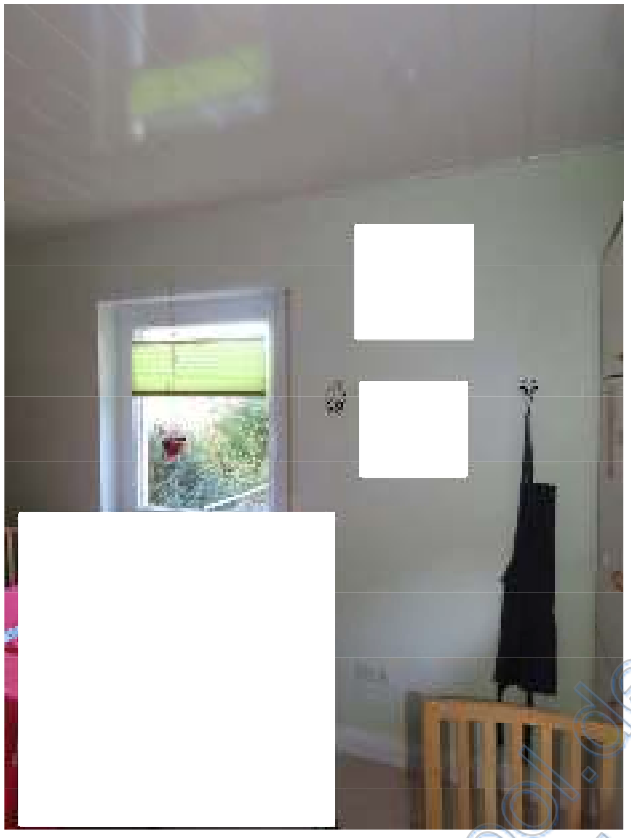
Hauptbad



Duschbad

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

Ausstattungsbeispiele Erd-/Obergeschoss



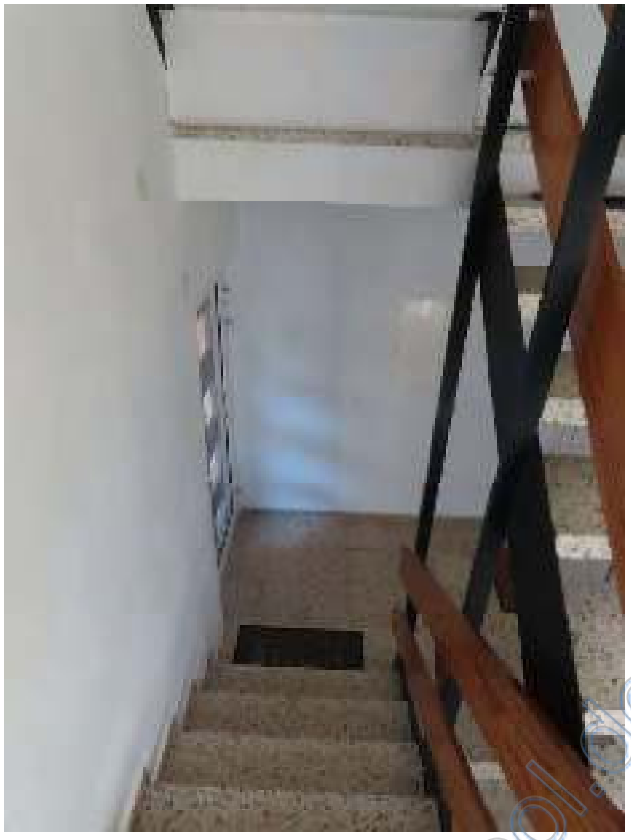


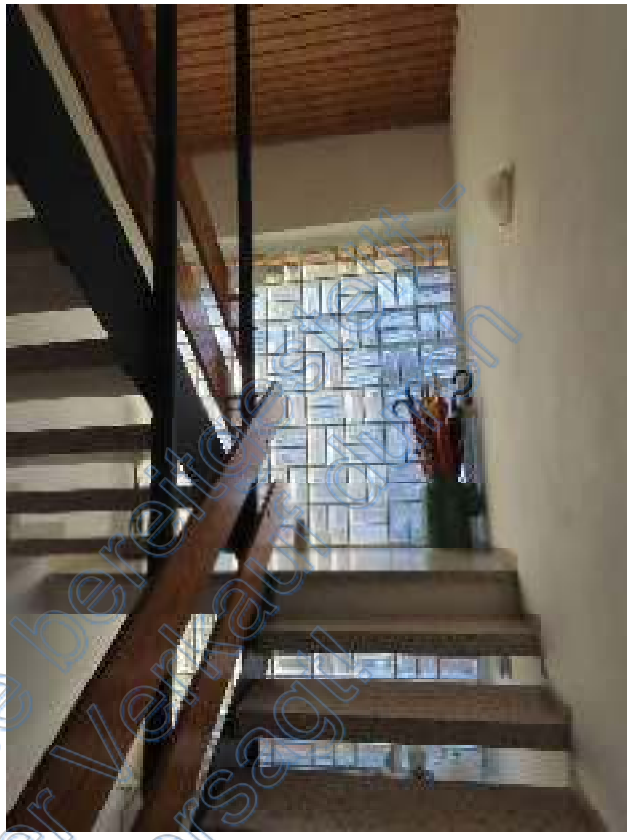




Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verwertung durch Dritte ist untersagt!

Allgemein





Treppenhaus



Unterverteilung EG (ähnlich OG)



Heizungsanlage

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

Allgemein



Zuweg zum Haupteingang Wohnung Untergeschoss - schadhaft



Fassadendetail Untergeschoss - Erweiterung



Dachterrasse auf Garagendach

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