

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!**

Ingenieurbüro Nikolaus, Dankelsbachstraße 44-48, 66953 Pirmasens



Markus Nikolaus

PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Amtsgericht Pirmasens
Aktenzeichen 2 K 11/22
Bahnhofstraße 22-26

66953 Pirmasens

DANKELSBACHSTRASSE 44-48
66953 PIRMASENS

TEL.: 063 31 / 22 51 93

FAX: 063 31 / 22 51 95

mailto: info@niko-ing.de
www.nikolaus-ingenieure.de

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objekt:

Mehrfamilien-Wohnhaus
Neptunstraße 7
66954 Pirmasens



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 29.07.2025 ermittelt mit

179.800 Euro



Markus Nikolaus
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Beschreibung

Objektart: Mehrfamilien-Wohnhaus

Grundstücksadresse: Neptunstraße 7
66954 Pirmasens

Grundbuch: von: Pirmasens
Blatt: 19046

Kataster: Gemarkung: Pirmasens
Flurstück: 3329/5
Größe (m²): 330

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Eigentümer: X X X

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 179.800 Euro

Wertermittlungsstichtag: 29.07.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	8
Ausführliche Objektbeschreibung	10
Gebäudebeschreibung MFH.....	12
Energetische Eigenschaften (GEG) MFH	14
Bodenwertermittlung.....	15
Sachwert MFH.....	17
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	19
Sachwert Garage.....	20
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	22
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	23
Ertragswert	24
Berechnung des Liegenschaftszinssatzes.....	26
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	27
Haftungsausschluss	28
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche MFH.....	30
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Garage.....	30
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzungsfläche MFH.....	31
Anlage Bauschäden detailliert.....	32
Anlage geografische Daten	33
Anlage Planunterlagen	36
Anlage Fotos	38

Zusammenstellung wichtiger Daten

Orstermin	29.07.2025
Wertermittlungsstichtag	29.07.2025
Gebäude 1: Baujahr:	Mehrfamilienwohnhaus 1940
Gebäude 2: Baujahr:	Garage 1960
Wohn- / Nutzungsfläche	210,03 m ² / 0,00 m ²
Summe Sachwert gesamt:	205.000 Euro
Rohertrag	15.338,04 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 3.785,11 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,02 %
Vervielfältiger	15,39
Restnutzungsdauer	21 Jahre
Sachwertfaktor	1,214
Baumängel und Schäden	18.400,00 Euro
Rechte und Belastungen	keine
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	856,08 Euro / m ²
Bodenwert	38.100 Euro
Ertragswert	179.800 Euro
Verkehrswert	179.800 Euro

Objektdaten**Auftrag:**

Aktenzeichen:	2K11/22
Ortsstermin:	29.07.2025
Wertermittlungssichttag:	29.07.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstraße 22-26 66953 Pirmasens
Eigentümer:	X X X
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Mehrfamilien-Wohnhaus
Erbbaurecht:	nein
Anschrift:	Neptunstraße 7 66954 Pirmasens
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	330 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragen:**Grundbuchauszug Nr. 1**

Grundbuchauszug vom	20.03.2025
Amtsgericht:	Pirmasens
Grundbuch:	Pirmasens
Blatt:	19046

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Pirmasens
Flur / Flurst.:	3329/5
Größe (m ²):	330
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche Neptunstraße 7

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lasten und Beschränkungen, die ggf. im Grundbuch in Abteilung II verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Dritte Abteilung (Grundpfandrechte: Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden):

Schuldverhältnisse, die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen bzw. bei Beleihungen berücksichtigt werden.

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	BRI:
MFH	1940	210	376	376	
Garage	1960			34	
Summe gesamt:		210 m²	376 m²	410 m²	

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei dem zum bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus, das in Massivbauweise errichtet wurde. Dem Bauamt der Stadtverwaltung Pirmasens liegt zu diesem Gebäude keine Bauakte vor, dies dürfte vermutlich dem damals herrschenden Krieg geschuldet sein. Aufgrund dieser Information wird als Baujahr das Jahr 1940 angenommen. Die Angaben zur Berechnung der Bruttogeschossfläche wurden dem Geoportal des Landes Rheinland-Pfalz entnommen.

Die Immobilie ist linksseitig an das Nachbargebäude angebaut, rechts reicht die dazugehörige Garage bis zur Grundstücksgrenze. Zwischen Garage und Gebäude befindet sich der überdachte Eingangsbereich. Die Hausfront und die Garage mit Rolltor grenzen nach vorne unmittelbar an den Gehweg. Das Gebäude umfasst ein Erdgeschoss, ein erstes und zweites Obergeschoss sowie ein Dachgeschoss. Es ist zudem voll unterkellert.

Der Eintritt zum Erdgeschoss erfolgt zunächst durch eine Eingangstür zwischen Gebäude und Garage von der „Neptunstraße“ aus. Der überdachte Bereich führt links zur eigentlichen Haustür, rechts durch eine zusätzliche Tür in die Garage. Diese ist für Kraftfahrzeuge der heutigen Art etwas zu klein. Im Liegenschaftskataster ist die Garage nicht ersichtlich. Ob ihr Bau auf Grundlage einer nicht vorhandenen Genehmigung basiert, konnte aufgrund der fehlenden Bauakte nicht überprüft werden. Weitere Stellplätze sind auf dem Grundstück nicht vorzufinden.

Das Erdgeschoss und die beiden Obergeschosse umfassen jeweils eine Wohneinheit mit ca. 70 qm Wohnfläche, die im Groben die gleichen Grundrisse aufweisen. Sie sind aufgeteilt in je 3 Zimmer, Küche, Bad und einen zentral gelegenen Flur. Der Zugang zu den einzelnen Wohnungen erfolgt über eine dreiviertel gewendelte Holzterasse im Treppenhaus. Der Bodenbelag des Treppenraumes weist vereinzelt Fehlstellen auf.

Alle Zimmer, mit Ausnahme des Flures, sind mit Fenster/n versehen und somit ausreichend natürlich beleuchtet und belüftet. In allen Wohneinheiten blickt man aus Küche und Bad hinter das Gebäude. Die Badezimmer sind ausgestattet mit Waschbecken und WC, im Erdgeschoss mit Dusche, im 1. OG mit Badewanne und im 2. OG mit Badewanne und Dusche. Die Erwärmung der Raumluft und des Warmwassers erfolgt über eine eigene Etagenheizung.

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren alle Wohnungen bewohnt. Ihr Zustand ist als leicht renovierungs- und sanierungsbedürftig einzustufen, teilweise auch insbesondere aus energetischer Sicht.

Das Dachgeschoss, das über den weiteren Verlauf der Treppe zu erreichen ist, wäre unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Vorschriften eventuell zu weiterem Wohnraum ausbaubar. Auch wenn aktuell hier zwei Gaseinzelöfen, Dachflächenfenster sowie einige Wände eingebaut sind, sieht der Gutachter die Einbeziehung dieser Fläche zur Wohnflächenberechnung als nicht begründbar an.

Bei einem früheren Ortstermin im Jahre 2022 regnete es. An zwei Stellen im Dachgeschoss waren damals Tropflecken ersichtlich, die auf kleine Undichtigkeiten in der Dacheindeckung schließen ließen. Die Dacheindeckung konnte aufgrund der Gebäudehöhe nicht genauer begutachtet werden. Auch waren im Inneren bei der aktuellen Ortsbesichtigung keine Fehlstellen ersichtlich, die Eindeckung wurde aber auch nicht erneuert.

Im Keller befinden sich ein Wasch- und Trockenraum sowie die Hausanschlüsse. Die Kellerräume sind, mit Ausnahme eines Raumes mit Zugang nach Außen, über den weiteren Treppenverlauf vom Erdgeschoss aus zu erreichen. Dieser Raum war vermutlich einmal ein Ollageraum, da seine Wände mit Bitumen gestrichen sind.

Die Wand, die den Zugang (Treppe) zu diesem Raumes vom anstehenden Erdreich abfängt, wölbt sich stark. Hier ist eine Sanierung erforderlich.

Die elektrische Anlage sollte von einem Fachunternehmen überprüft werden.

Zur Frontseite sind drei Kellerfenster auf Höhe des Straßenniveaus vorzufinden. Baujahresgemäß sind die Wände im Keller feucht.

Die Gartenfläche hinter dem Gebäude ist eingezäunt und grenzt an verschiedene Nachbargrundstücke, die Anlage ist teilweise verwildert und wird vermutlich nicht gepflegt und auch nicht genutzt.

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

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Pirmasens hat den Unterzeichner mit Schreiben vom 30.06.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 in der Zwangsversteigerungssache 2K11/22 ein Verkehrswertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 29.07.2025 durchgeführt.
Anwesend waren: Bewohner der jeweiligen Wohnungen vom Erd-, 1.Ober- und 2.Obergeschoss

Bemerkungen: Durch eingehende Außen- und Innenbesichtigung hat sich der Unterzeichner über den Bau- und Unterhaltszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegen der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage und die erteilten Auskünfte die an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen zu Grunde.

Wertermittlungsverfahren:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus. Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden überwiegend von Anlegern unter Rentabilitätskriterien und zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben. Der Verkehrswert wird daher im Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) unter Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten ermittelt. Das Sachwertverfahren wird nachrichtlich dargestellt.

Wertermittlungstichtag: 29.07.2025

Dokumente und Informationen, die bei der Wertermittlung zur Verfügung standen:

Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 20.03.2025
Auszug aus der Flurkarte
Auskunft der Stadt Pirmasens über planungsrechtliche Gegebenheiten
Auszug aus dem Baulastenregister
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2024

Rechtliche Grundlagen:

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

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist.

2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).

3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung.)
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebaudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen- und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFlV) vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

Literatur:

- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 10., aktualisierte Auflage 2023
- Kleiber, Wolfgang: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, Kommentar, 9., aktualisierte Auflage 2019
- Kröll, Hausmann: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 6. Auflage 2025
- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage 2022
- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 8. Auflage 2024
- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage):

Pirmasens, eine kreisfreie Stadt in Rheinland-Pfalz Deutschland, liegt am südwestlichen Rand des Pfälzer Waldes. Sie ist umschlossen vom Landkreis Südwestpfalz und liegt am Westrand des Pfälzer Waldes.

Nächstgrößere Orte liegen in einer Entfernung von:

Zweibrücken	ca. 25 km
Kaiserslautern	ca. 35 km
Landau	ca. 45 km
Karlsruhe	ca. 82 km
Mannheim	ca. 92 km
Saarbrücken	ca. 65 km

Pirmasens, mit seinen 8 Stadtbezirke selbst liegt mit einer Fläche von ca. 62 km² auf einer Höhe von 360 - 400 m ü. NN mit 40.176 Einwohner (Stand 31. Dezember 2020) was eine Bevölkerungsdichte von 655 Einwohner je km² ergibt.

Die Stadt ist an das Bahnnetz angeschlossen und liegt von Flughäfen wie folgt entfernt:

Saarbrücken	ca. 48 km
Karlsruhe/Baden	ca. 105 km
Frankfurt	ca. 160 km

Umgebung (kleinräumige Lage):

Das zu bewertende Miteigentumsanteil liegt in einer Entfernung von ca. 500m vom Zentrum von Pirmasens. Somit kann man die Fußgängerzone mit einer großen Anzahl von Geschäften innerhalb von ca. 20 Gehminuten erreichen. Die Nutzung in der Straße ist überwiegend wohnbaulicher Nutzung. In einem Umkreis von 5-10 Gehminuten liegen eine Grundschule, eine Tankstelle, eine katholische Kirche, eine Bank, drei Supermärkte, zwei Bäcker, ein Metzger, ein Café und weitere Geschäfte und Lokale.

Die Neptunstraße ist eine Seitenstraße zur Winzier Straße. Die Neptunstraße wird eher mehr vom Anligerverkehr genutzt.

Grundstück:

Größe: 330 m²

Zuschnitt: Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von ca. 14 m, bei einer Tiefe von ca. 22 m.

Der Zuschnitt ist weitgehend rechteckig

Bodenverhältnisse:

Die Oberfläche des Grundstückes ist eben und liegt auf Niveau der angrenzenden Straßen und Grundstücke

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über die Neptunstraße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig ausgebaut. Die üblichen Ver- und Versorgungsanschlüsse (Wasser, Strom, Gas und Kanalisation) sind vorhanden. Die Erschließungsbeiträge werden zum Stichtag als bezahlt angesehen.

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.

Privates Recht:

Nach schriftlicher Auskunft des Bauamts der Kreisverwaltung Südwestpfalz aus dem Jahre 2021 ist keine Baulast zu Lasten der Flur-3329/5 eingetragen.

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

Rechtliche Anforderungen:

Für das Bewertungsobjekt bestehen keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.

Ausstattung:

keine Ausstattung für Barrierefreiheit vorhanden

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

Gebäudebeschreibung MFH

Baujahr: 1940
 BGF: 376 m²
 Wohn-/Nutzfläche: 210 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: nicht ersichtlich

Außenwände: Material nicht ersichtlich jedoch massiv

Innenwände: Material nicht ersichtlich jedoch massiv

Decken: Material nicht ersichtlich

Dächer: geneigtes Dach als Walmdach
 Konstruktion in Holz

Treppen: Gegenläufige U-Treppe mit keilförmigen Stufen
 Ausführung in Holzkonstruktion mit Holzwangen, Tritt- und Setzstufen in Holz

Dämmungen: nichts ersichtlich
 vermutlich nichts vorhanden

Ausstattung:

Türen: Eingangstüre mit Metallrahmen mit großflächiger Glasfüllung
 sonstige Türblätter als Füllungstüren lackiert in weiß bzw. in Holzoptik

Fenster: Kunststoffenster mit Isolierglas, Dreh- und Kippmechanik, Beschläge in Leichtmetall
 Rollläden in Kunststoff.

Fußböden: Wohnbereich mit Textil- oder Kunststoffbelägen, sanitäre Räume Fliesen

Wände und Decken: Tapeziert und gestrichen

Sanitäre Einrichtungen: Wohnung EG:
 Hänge-WC, Waschbecken und Dusche
 Wohnung 1.OG:
 Stand-WC, Waschbecken und Badewanne
 Wohnung 2.OG:
 Stand-WC, Waschbecken, Badewanne und Dusche

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen,
 Sicherung mit Kippschaltern, Telefon- und Fernsehanschluss im Wohnraum. Alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung: Gebäude ausgestattet mit Gasetagenheizungen je Wohnung.

Außenanlagen: ungepflegt, verwuchert

Beurteilung: Es besteht ein Renovierungs- bzw. Sanierungsrückstand

Barrierefreiheit: Das Gebäude ist nicht barrierefrei

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß: baujahresgemäß feucht.
Die Wand des Kellerabgangs im Außenbereich beult sich auf. Die Wand ist neu zu errichten

Dach: leicht Befall durch Holzwurm.
Die Dachentwässerung ist im rückwärtigen Bereich mangelhaft

Fenster/Türen: Das Garagentor ist in einem Bereich aus der Führungsschiene gedrückt worden.

Elektro: Die Stromzählereinrichtungen mit den Versicherungen für die Wohnungen sollten von einem Elektrofachbetrieb überprüft werden.

Sanitäre Einrichtungen: Im OG ist ein Wasserhahn defekt

Heizung und Warmwasser: An manchen Heizkörpern sind teilweise keine Thermostatköpfe montiert.

Schall- und Wärmeschutz: nicht auf dem heutigen Stand der Technik
die oberste Geschossdecke ist nicht nach GEG-Vorgabe gedämmt

Energetische Eigenschaften (GEG)

MFH

Baujahr: 1940
BGF: 376 m²
Wohn-/Nutzfläche: 210 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Es wurde kein Energieausweis übergeben
Einhaltung GEG: Die oberste Geschossdecke ist nicht nach GEG-Richtlinien gedämmt
Energieeffizienzklasse: nicht bekannt

Anlagentechnik:

Heizkessel: Gasetagenheizung je Wohneinheit
Leitungen, Armaturen: im beheizten Bereich
Nachrüstverpflichtungen: zur Zeit nicht.

Gebäudehülle:

Oberste Geschossdecke: nicht gedämmt
Fenster: Kunststoffenster mit Doppelverglasung
Außenwände: nicht gedämmt
Dachflächen: nicht gedämmt
Keller: nicht gedämmt
U-Werte: nicht bekannt
Nachrüstverpflichtungen: oberste Geschossdecke

Bodenwertermittlung

Anmerkung zur Bodenwertermittlung:

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV §14 Absatz 1) ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln.

Das Vergleichswertverfahren ist das bevorzugte Verfahren für die Bewertung von unbebauten Grundstücken. Für bebaute Grundstücke scheidet in der Regel Vergleichswertverfahren aus, da durch die Bebauung die Individualisierung der Grundstücke so weit fortgeschritten ist, dass keine hinreichende Vergleichbarkeit gegeben ist oder auch durch Zu- oder Abschläge nicht mehr hergestellt werden kann. Das Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke beschränkt sich daher in der Regel auf Eigentumswohnungen, Reihenhäuser oder Doppelhäuser, wobei die hinreichende Vergleichbarkeit genau zu überprüfen ist und auch das Gebäude, die Qualität und der Zustand des Gebäudes miterfassen soll.

Eine Vergleichbarkeit liegt in diesem Fall nicht vor.

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Indirekter Vergleich (Richtwert)

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichswertverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichswertverfahren gelangt dann zur Anwendung, wenn für das zu bewertende Grundstück genügend hinreichend vergleichbare Kaufpreise zur Verfügung stehen.

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

Die Richtwerte gelten jeweils für das erschließungsbeitragsfreie und unbebaute Grundstück. Sie stellen allgemeine Lagewerte dar. Die individuellen Grundstücksmerkmale sind durch Zu- oder Abschläge zu erfassen.

Grundstücke in der Richtwertzone in welches das zu bewertende Grundstück liegt weisen im Durchschnitt folgende Eigenschaften auf:

Entwicklungszustand: Bauland
 Nutzung: (WA) allgemeines Wohngebiet
 Bauweise: geschlossen
 Grundstücksgröße: 400 m²
 Grundstückstiefe: k.A.
 Anzahl Vollgeschosse: III

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	5,00 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: 1,05

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	110,00 Euro / m ²	
Faktor:	1,05	
Bodenwert (110,00 Euro / m² x 1,05):	115,50 Euro / m²	
Grundstücksgröße:	330 m ²	
Bodenwert gesamt (330 m² x 115,50 Euro / m²):		38.115 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):		38.100 Euro

Sachwert MFH

Daten für Sachwertberechnung:

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung:

Das Sachwertverfahren kommt bei Objekten zur Anwendung, bei denen die nachhaltige Erwirtschaftung eines Ertrages nicht gegeben ist und die auf dem Immobilienmarkt nicht nach Erträgen gehandelt werden. Darunter fallen vor Allem eigengenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser sowie öffentliche Gebäude. Der Sachwert wird bei Ertragswertobjekten vielfach unterstützend mit herangezogen. Der Sachwert der baulichen Anlagen wird mithilfe der Herstellungskosten zum Bewertungszeitpunkt ermittelt. Von den Herstellungskosten werden altersbedingte Abschreibungen, Wertminderungen wegen Bauzustand sowie wirtschaftliche Wertminderungen in Abzug gebracht. Des Weiteren sind die Markteinflüsse (Nachfrage) zu berücksichtigen.

Die Wertminderung wegen Baumängel und Schäden kann pauschal oder durch Baukostenteile und Schadensgrad erfasst werden.

Die Kosten, die in Abzug gebracht werden, werden auf der Basis von Neubaukosten ermittelt. Durch den Einbau in ein älteres Gebäude unterliegen sie jedoch einer altersbedingten Wertminderung, die sich auf das Gebäude bezieht. Würde man diese Wertminderung nicht berücksichtigen, kann sich ein negativer Gebäudewert ergeben. Andererseits ist zu überprüfen, ob durch die Instandsetzung nicht die Restnutzungsdauer des Gebäudes (bei gleicher GND) deutlich zu erhöhen ist, so dass bei einer umfassenden Sanierung die Restnutzungsdauer wieder einem Neubau angenähert wird. Bei kleineren oder nur teilweisen Instandsetzungen oder Reparaturen, die keinen Einfluss auf die RND nehmen, kann jedoch der volle Reparaturaufwand in Abzug gebracht werden.

Als Baujahr einer baulichen Anlage bezeichnet man das Jahr der Bezugserstellung. Bei durch Schäden zwischenzeitlich unnutzbaren, jedoch später wiederhergestellten baulichen Anlagen gilt das Jahr der ursprünglichen Bezugserstellung als Baujahr. Bei zwischenzeitlich total zerstörten baulichen Anlagen gilt das Jahr des Wiederaufbaues als Baujahr.

Zur Ermittlung des Gebäudesachwertes werden die Herstellungskosten bezogen auf BGF oder BRI herangezogen. In der Fachliteratur finden sich Herstellungskosten bezogen auf verschiedene Basisjahre, am gebräuchlichsten sind 1913, 1914, 1958 und die Normalherstellungskosten auf Basis 1995, 2000 und Basis 2010. Für die Bewertung sollten möglichst zeitnahe Bezugsgrößen verwendet werden. Es ist daher empfohlen die NHK 2015 zu verwenden. Die NHK wurden vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen veröffentlicht, ihre Verwendung steht jedoch im freien Ermessen des Sachverständigen. Die Werte der NHK stellen Durchschnittswerte dar, sie sind nach Ortsgröße, regional und nach Gebäudetypen anzupassen. Die Herstellungskosten werden jeweils auf die Wertverhältnisse eines Jahres bezogen, z.B. 2015. Wertveränderungen werden über den Baupreisindex, der vom Statistischen Bundesamt in Wiesbaden oder von den Landesämtern veröffentlicht wird, auf die Verhältnisse zum Wertermittlungsstichtag umgerechnet.

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	825,00 Euro/m ²
Zu-/Abschläge:	
geringer Gebäudestandard (-10,00 %):	-82,50 Euro pro m ²

Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße 70 m ² WF/WE:	0,96
für die Grundrissart Vierspänner:	1,05

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

Bundesland: Rheinland-Pfalz
 Stadt-/Landkreis: SK Pirmasens → 1,000

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 19,00 %
 Ausgangswert: 748,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Basis: 2021 = 100
 Index zum Stichtag (Mai 2025): 133,60
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708
 133,60 / 0,708 = 188,701

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1940
 Stichtag: 2025
 Alter zum Stichtag: 85 Jahre
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
 Restnutzungsdauer rech.: 21 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 21 Jahre
 Berechnungsauswahl: linear
 Minderung / Alter: 73,8 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ²)	x	NHK	x	Index	=	Summe
376 m ²	x	748,00 Euro/m ²	x	1,8870	=	530.714,98 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile
 Herstellungskosten der baulichen Anlagen: 530.714,98 Euro
 Alterswertminderung (73,8 %): 391.667,66 Euro
 vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen: 139.047,32 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,50 % vom Sachwert): 13.267,87 Euro
 Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (73,8 %): 9.791,69 Euro
 vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 3.476,18 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 142.523,50 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 142.500,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: MFH

Baujahr:	1940
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	85 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-5 Jahre

Modernisierungselemente:

Bezeichnung	maximal	Ansatz
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	1 Punkt
<hr/>		
Modernisierungsgrad in Punkten: 4 von 20		
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)		
Modifizierte Restnutzungsdauer:	21 Jahre	

Sachwert Garage

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Einzelgaragen / Mehrfachgaragen
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	245,00 Euro/m ²

Korrekturfaktoren:

für die Wohnungsgröße (keine Angabe):	1,00
für die Grundrissart (keine Angabe):	1,00

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

Bundesland:	Rheinland-Pfalz	
Stadt-/Landkreis:	SK Pirmasens	→ 1,000

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	12,00 %
Ausgangswert:	245,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	Wohngebäude
Basis:	2021 = 100
Index zum Stichtag (Mai 2025):	133,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,708	
$133,60 / 0,708 =$	188,701

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1960
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	65 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechnerisch:	17 Jahre
Restnutzungsdauer angenähert:	17 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	78,8 %

Berechnung:

BGF (m²) / BRI (m²)	x	NHK	x	Index	=	Summe
34 m²	x	245,00 Euro/m²	x	1,8670	=	15.718,71 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	15.718,71 Euro
Alterswertminderung (78,8 %)	12.386,34 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	3.332,37 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (2,50 % vom Sachwert):	392,97 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (78,8 %):	309,66 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	83,31 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	3.415,68 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	3.400,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

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

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: Garage

Baujahr:	1960
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	65 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierungsgrad in Punkten: 1 von 20 nicht modernisiert (0-1 Punkt)		
Modifizierte Restnutzungsdauer:	17 Jahre	

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

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	MFH	142.500,00 Euro
2	Garage	3.400,00 Euro

Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	145.900,00 Euro
Bodenwert:	38.100,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:	184.000,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,214 =	223.376,00 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	223.376,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
	Minderung / Baumängel und Schäden	aus Bauschadenermittlung	- 18.400,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -18.400,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt:	204.976,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	205.000,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungsfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)	manuell/ berechnet
Wohnung EG	5,80	manuell	69,54	403,33	4.839,96	3,02	manuell
Wohnung 1.OG	5,80	manuell	70,24	407,39	4.888,68	3,02	manuell
Wohnung 2.OG	5,80	manuell	70,25	407,45	4.889,40	3,02	manuell

Zwischensumme: 14.618,04 Euro

Garagen / TG-Stellplätze: 1 Stpl.
60,00 Euro / Stpl. → 720,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 15.338,04 Euro

Summe angemessene Miete: 15.338,04 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	16,81 %	11,70 Euro / W-/NFL	2.457,35 Euro
Instandhaltungskosten (Garagen / Stellplätze):	12,22 %	88,00 Euro / W-/NFL	88,00 Euro
Verwaltungskosten:	6,08 %	4,44 Euro / W-/NFL	933,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,46 Euro / W-/NFL	306,76 Euro

Miet-Reinertrag: 55,01 Euro / W-/NFL 11.552,93 Euro

Miet-Reinertrag: 11.552,93 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Wohnung EG	3,02 %
Wohnung 1.OG	3,02 %
Wohnung 2.OG	3,02 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,02 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil): 38.100,00 Euro 1.150,62 Euro

Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil) 10.402,31 Euro

mittlere Restnutzungsdauer: 21 Jahre

Zinssatz: 3,02 %

Vervielfältiger: 15,39

Gebäudeertragswert: 160.091,55 Euro

zzgl. Bodenwert: 38.100,00 Euro

Ertragswert: 198.191,55 Euro

marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert: 198.191,55 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
	Minderung / Baumängel und Schäden	aus Bauschadenermittlung	- 18.400,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -18.400,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 179.800,00 Euro

Anmerkung zur Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

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

Die Ermittlung des Ertragswertes basiert auf den nachhaltig jährlichen Einnahmen (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Einnahmen wird als Rohertrag bezeichnet. Maßgeblich für den (Ertrags-) Wert des Grundstücks ist jedoch der Reinertrag. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (Bewirtschaftungskosten).

Das 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 sonstige Anlagen (z.B. Anpflanzungen) darstellt. Der Boden gilt grundsätzlich unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der aus dem Grund und Boden entfallene Reinertragsanteil wird als angemessener Verzinsungsbetrag des Bodenwerts, durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem Liegenschaftszinssatz, bestimmt. (der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar)

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

Der (Ertrags-) Wert der baulichen und sonstigen Anlagen wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein-) Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

Ggf. Grundstücksbesonderheiten (besondere wertbeeinflussende Umstände), die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

Berechnung des Liegenschaftszinssatzes

Nutzungsart:
Gebäudeart: gültig für alle
Mehrfamilienhäuser

Generelle Einflussfaktoren:

Restnutzungsdauer: < 25 Jahre
Lage: gut
Liegenschaftszinssatz von 2,50 % bis 4,50 %

Spezielle Einflussfaktoren:

Marktsituation:
→ Empfehlung: Angebot kleiner als Nachfrage
Orientierung an der unteren Grenze der
Bandbreite

Miet- und Kaufpreisrelation:
→ Empfehlung: durchschnittliches Mietniveau und
durchschnittliche Preise
Orientierung in der Mitte der Bandbreite

Vorgeschlagener Liegenschaftszinssatz: 3,00 %
Gewählter Liegenschaftszinssatz: 3,02 %

Nach Sommer, G. und Kröll, R.: Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, GüG 5/95;
Spannen modifiziert gemäß Bewertungshilfe für Immobiliensachverständige, IVB, Stand Januar 2023;
Anpassungen bez. RND in Anlehnung an W. Kleber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 8 ImmoWertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	38.100 Euro
Sachwert:	205.000 Euro
Ertragswert:	179.800 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert:

Verkehrswert:	179.800 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 3 Stellen):	179.800 Euro

Ergebnis:

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein alllastenfreies Grundstück unterstellt, dessen Beschaffenheit im Hinblick auf eine bauliche Nutzung keine über das ortsübliche Maß hinausgehenden Aufwendungen erfordert, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine aus diesen Sachverhalten resultierende Wertminderung ableitbar sind. Solche Anhaltspunkte lagen aber hier nicht vor.

Hinweis zum Verkehrswert:

Nach § 6 ImmoWertV 2021 sind für die Wertermittlung das Vergleichswertverfahren einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Mehrfamilienwohnhaus. Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden überwiegend von Anlegern unter Rentabilitätskriterien und zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben. Der Verkehrswert wird daher im Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) unter Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten ermittelt. Das Sachwertverfahren wird nachrichtlich dargestellt.

Ort: Pirmasens, den 14.08.2025



Markus Nikolaus

Unterschrift Gutachter

Haftungsausschluss

Baumängel:

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Dementsprechend wurden auch keine Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz vorgenommen.

Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie gesundheitsschädliche Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Derartige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und würden das Maß einer üblichen Wertermittlung übersteigen.

Der Zustand der baulichen Anlagen und Außenanlagen wurde durch einfache Inaugenscheinnahme festgestellt. Eine Haftung für augenscheinlich nicht erkennbare oder verdeckte Mängel und für Mängel an nicht zugänglich gemachten Bauteilen wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Auftragsgemäß wurden keinerlei zerstörende Prüfungen vorgenommen, um die Detailausbildungen und den Zustand der Konstruktion genau zu ermitteln. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Das Gutachten erhebt bezüglich Mängel keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Es wurden nur Mängel beschrieben, die Bedeutung für die Feststellung des Verkehrswertes haben und in der allgemeinen Einschätzung des Objektes nicht stillschweigend enthalten sind. Die Bewertung der Mängel erfolgte ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenberechnung.

Eine Untersuchung des Bodens auf Altlasten war nicht Bestandteil der Beauftragung der Sachverständigen. Augenscheinlich liegen keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung vor, diese kann ohne weitergehende Untersuchungen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Bei den Berechnungen wurde eine Belastungsfreiheit des Bewertungsgrundstücks unterstellt.

Die haustechnischen Anlagen wurden nicht gesondert untersucht. Ihre Funktionsfähigkeit und Zulässigkeit wird vorausgesetzt. Sollte sich herausstellen, dass diese Annahme falsch ist, ist das Gutachten entsprechend abzuändern.

Baubeschreibung:

Die Baubeschreibung erfolgte aufgrund des gewonnenen äußeren Eindrucks. Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümer bzw. Mieter, überlassenen Unterlagen oder Annahmen in Anlehnung an bauzeitypische Ausführungen. Die Angaben beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Angaben des Auftraggebers:

Für Angaben des Auftraggebers und für unvollständige oder vorenthaltene Informationen wird keine Haftung übernommen, soweit den Auftragnehmer bei deren Nutzung kein nachweislich vorsätzliches oder grob fahrlässiges Verschulden trifft.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt wurden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Öffentlich-rechtliche Bestimmungen:

Prüfungen von öffentlich-rechtlichen Bestimmungen, Genehmigungen, Auflagen oder Verfügungen bezüglich des Bestandes und der Nutzung erfolgten nur insoweit, wie sie für die Wertermittlung notwendig waren.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und die Übereinstimmung des ausgeführten Bauvorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft.

Bei der Wertermittlung wurde die formelle und materielle Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Verwendungszweck:

Die Genauigkeit von Maßangaben, Berechnungen und anderer Daten dieses Gutachtens ist auf den Zweck der Wertermittlung abgestellt. Diese Daten können daher keinesfalls als Grundlage anderer Planungen oder Verwertungen dienen.

Urheberrecht:

Die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten sind urheberrechtlich geschützt. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Der Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anhang und Fotografien ein Urheberrecht. Das Gutachten wurde nur für den angegebenen Zweck erstellt, eine anderweitige Verwendung sowie Vervielfältigungen und Veröffentlichungen bedürfen der Zustimmung des Verfassers.

Haftung gegenüber Dritten:

Der Auftragnehmer haftet nur für grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz sowie nur im Rahmen des genannten Zwecks und auch ausschließlich dem Auftraggeber gegenüber. Der Haftungsausschluss gegenüber dem Auftraggeber erstreckt sich jedoch nicht auf eine Haftung für zu vertretende Schäden des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit. Dem Verschulden und der Pflichtverletzung des Auftragnehmers steht diejenige eines gesetzlichen Vertreters oder Erfüllungsgehilfen gleich.

Ausgeschlossen bleibt eine Haftung gegenüber allen natürlichen und juristischen Personen, die nicht Auftraggeber sind, soweit einer Verwendung des Gutachtens durch diese Personen nicht ausdrücklich schriftlich zugestimmt wurde. Eine vertragliche oder vertragsähnliche Haftung des Sachverständigen gegenüber Dritten – auch im Wege der Abtretung – ist ausgeschlossen.

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche MFH

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ²)
Kellergeschoss									
Kellergeschoss		10,000	9,400	1,000	ja	94,000	0,000	1,000	0,000
Erdgeschoss									
Erdgeschoss		10,000	9,400	1,000	ja	94,000	0,000	1,000	0,000
1.Obergeschoss									
1.Obergeschoss		10,000	9,400	1,000	ja	94,000	0,000	1,000	0,000
2.Obergeschoss									
2.Obergeschoss		10,000	9,400	1,000	ja	94,000	0,000	1,000	0,000

Summe KG 94,000
 Summe EG 94,000
 Summe OG 188,000
 Summe DG 0,000
 Summe Gebäude: BGF: 376,000 BRI: 0,000

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Garage

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ²)	
BTF 1										
BTF 1		2,830	11,750	1,000	nein	34,428	0,000	1,000	0,000	
						34,428				

Summe KG 34,428
 Summe EG 0,000
 Summe OG 0,000
 Summe DG 0,000
 Summe Gebäude: BGF: 34,428 BRI: 0,000

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzungsfläche **MFH**

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m²)	Raumfläche (m²)	Nutzungs- fläche (m²)	Fläche (m²)
Kellergeschoss									
Summe Kellergeschoss								nein	0,000
Erdgeschoss									
	Flur	2,945	2,175	1,00	1,000		6,405	nein	
	Zimmer 1	5,800	3,005	1,00	1,000	17,429			
		0,425	0,525	1,00	-1,000	-0,223	17,206	nein	
	Zimmer 2	3,595	4,185	1,00	1,000		15,045	nein	
	Küche	3,555	4,165	1,00	1,000		14,807	nein	
	Bad	1,640	2,980	1,00	1,000	4,887			
		0,310	0,550	1,00	-1,000	-0,171			
		0,410	0,190	1,00	0,000	0,000	4,717	nein	
	Zimmer 3	3,800	2,990	1,00	1,000		11,362	nein	
Summe									69,542
Summe Erdgeschoss									69,542
1.Obergeschoss									
	Flur	2,920	2,180	1,00	1,000		6,356	nein	
	Zimmer 1	5,785	3,010	1,00	1,000	17,413			
		0,420	0,525	1,00	-1,000	-0,221	17,192	nein	
	Zimmer 2	3,605	4,195	1,00	1,000		15,123	nein	
	Küche	3,580	4,160	1,00	1,000		14,693	nein	
	Bad	1,820	2,970	1,00	1,000	5,405			
		0,430	0,525	1,00	-1,000	-0,226			
		0,300	0,205	1,00	0,000	0,000	5,180	nein	
	Zimmer 3	3,835	2,985	1,00	1,000		11,486	nein	
Summe									70,239
Summe 1.Obergeschoss									70,239
2.Obergeschoss									
	Flur	2,890	2,190	1,00	1,000		6,548	nein	
	Zimmer 1	5,780	3,005	1,00	1,000	17,369			
		0,420	0,520	1,00	-1,000	-0,218	17,151	nein	
	Zimmer 2	3,600	4,180	1,00	1,000		15,048	nein	
	Küche	3,585	4,165	1,00	1,000		14,932	nein	
	Bad	1,810	2,960	1,00	1,000	5,358			
		0,420	0,530	1,00	-1,000	-0,223	5,135	nein	
	Zimmer 3	3,830	2,985	1,00	1,000		11,433	nein	
Summe									70,246
Summe 2.Obergeschoss									70,246

Summe gesamt:	Sonstige Flächen	210,026
	Wohn-/Nutzungsfläche	0,000
	Gesamtsumme	210,026

Anlage Bauschäden detailliert

Gebäude: MFH

Preise: netto

Bauschäden

Teilleistung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
Elektrozähler & Vorsichtungen überprüfen	1,00	Stck.	780,00 Euro	780,00 Euro
Stützwand wieder herstellen (Instandhaltung)	1,00	Stck.	5.700,00 Euro	5.700,00 Euro
Dachentwässerung (Instandhaltung)	1,00	Stck.	500,00 Euro	500,00 Euro
Garagentor (Instandhaltung)	1,00	Stck.	250,00 Euro	250,00 Euro
Holzwanne (Instandhaltung)	1,00	Stck.	490,00 Euro	490,00 Euro
Wasserhahn 1.OG (Instandhaltung)	1,00	Stck.	215,00 Euro	215,00 Euro
Dämmung oberste Geschossdecke	1,00	Stck.	6.110,00 Euro	6.110,00 Euro

Summe Kosten insgesamt:		14.045,00 Euro
Umsatzsteuer:	19,00 %	2.668,55 Euro
Zwischensumme:		16.713,55 Euro
Nebenkosten:	10,00 %	1.671,36 Euro
Kostenaufwand:		18.384,90 Euro
nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau:		9.365,90 Euro
Kostenaufwand insgesamt:		18.384,90 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):		18.400,00 Euro

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

Anlage

Geografische Daten

(DIN A4: 2 Seiten)

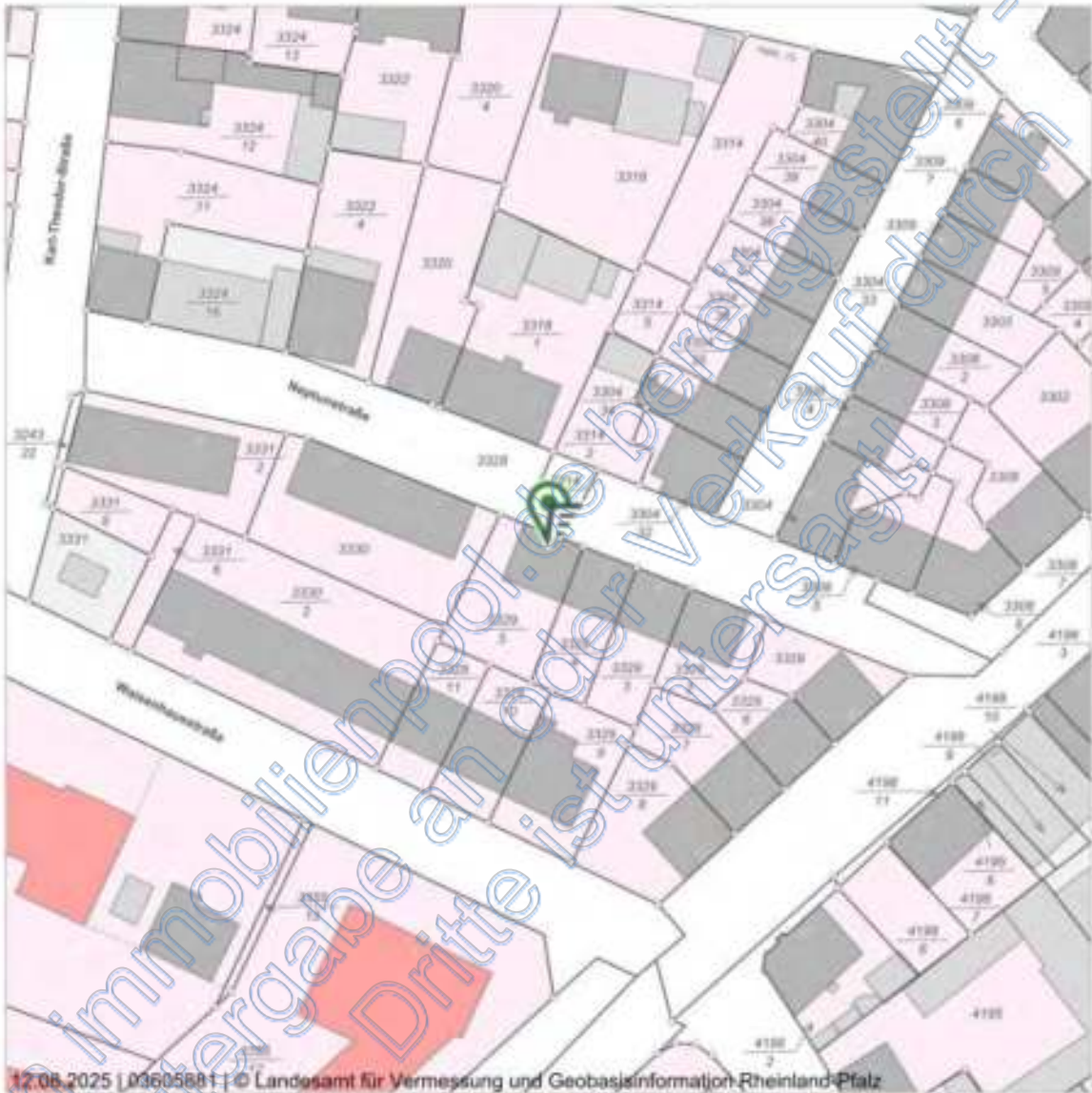
Liegenschaftskarte (1 Stck.)
Bodenrichtwertkarte (1 Stck.)

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

66954 Pirmasens, Neptunstr. 7



geoport



12.06.2025 | 03605881 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

Mastab (im Ausdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

Auszug von Teilhaftungen aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS)

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

Datenquelle

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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03605881 vom 12.06.2025 auf www.geoport.de; ein Service der on-geo GmbH. Es gelten die allgemeinen geoport Vertrags- und Nutzungsbedingungen in der aktuellen Form. Copyright © by on-geo & geoport 2025

Seite 1



Markus Nikolaus
PLANUNGS- UND INGENIEURBÜRO

Seite 34 von 57
Fertigung 1 von 1
Aktenzeichen: 2 K 11 / 22

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

66954 Pirmasens, Neptunstr. 7



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 Kaufpreisanmeldung zweijährlich mit dem Stichtag 1. Januar ermittelt werden. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung. Die Kartenanstellung erfolgt in einem Maßstabbereich von 2.000 bis 1:10.000. Als Kartengrundlage dient die automatisierte Liegenschaftskarte von Rheinland-Pfalz.

Datenquelle
Landamt für Vermessung und Geodateninformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

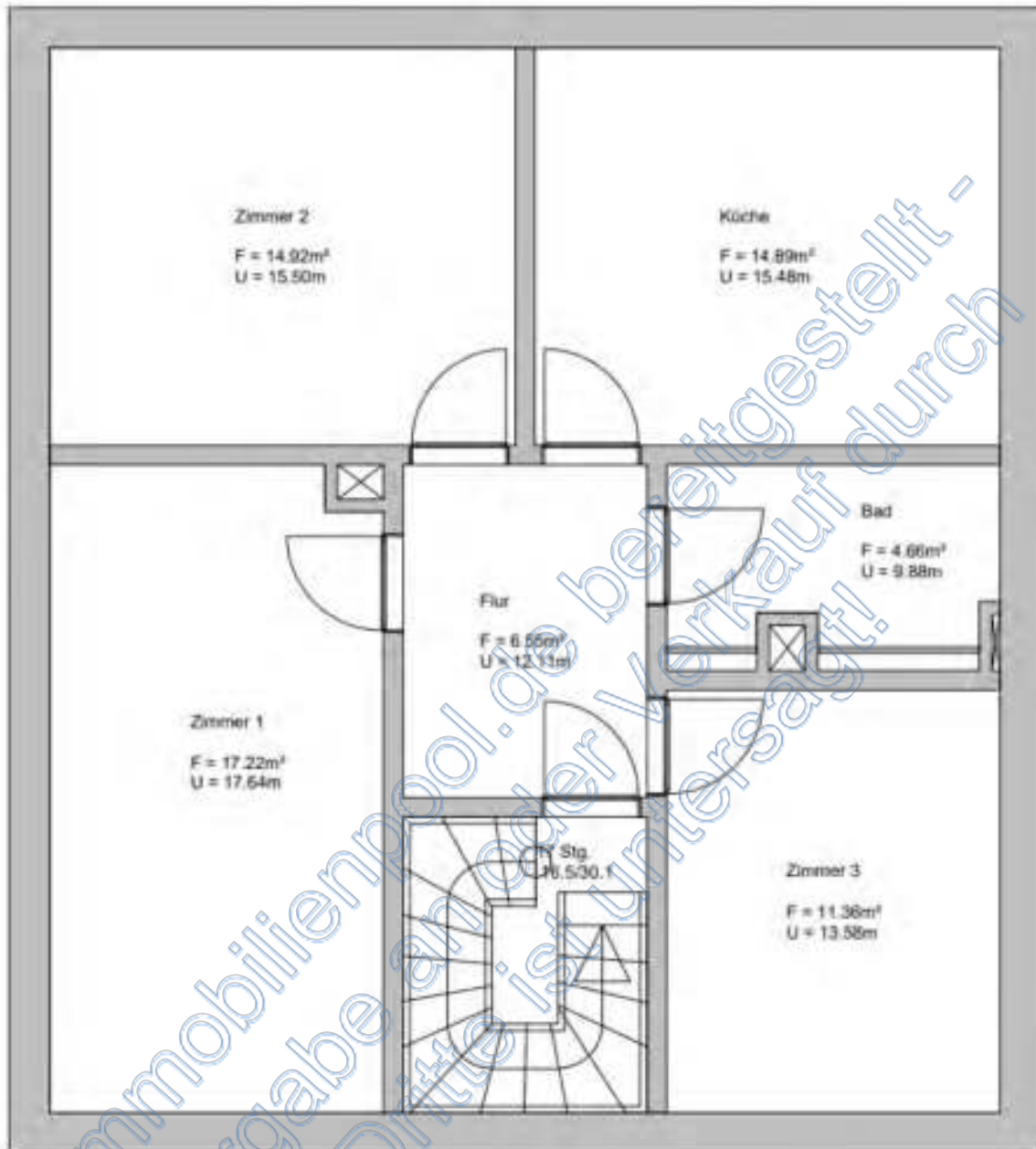
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage

Planunterlagen

(DIN A4: 1 Seite)

Grundriss Wohnungen Erdgeschoss, 1. & 2.Obergeschoss



**Grundriss Erd-, 1. & 2. Obergeschoss
ohne Maßstab**

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

Anlage

Fotos zum bewertenden Objekt

37 Stck.
(DIN A4: 19 Seiten)



Bild 1: Ansicht Nord / Ansicht Neptunstraße



Bild 2: Ansicht West



Bild 3: Ansicht Süd



Bild 4: Wasserschaden; vermutlich mangelnde Dachentwässerung



Bild 5: Dacheindeckung (Bereich Süd)



Bild 6: Zugang zum Dachgeschoss



Bild 7: Dachkonstruktion



Bild 8: vereinzelt Holzwurm in der Dachkonstruktion



Bild 9: vereinzelt Holzwurm in der Dachbodenverkleidung



Bild 10: Gegenstände in einem Raum im Dachgeschoss



Bild 11: Stromzählerkasten mit Vorsicherung zu den Wohnungen im 1. und 2. OG



Bild 12: Zugang zur Wohnung im 2.Obergeschoss

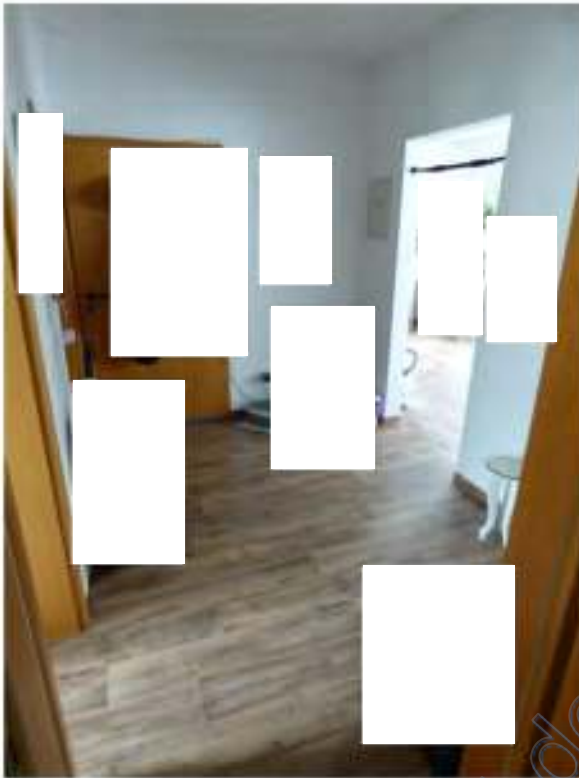


Bild 13: Flur im 2.OG



Bild 14: Zimmer 3 im 2.OG



Bild 15: Bad mit Waschbecken Stand-WC und Badewanne im 2.OG



Bild 16: Gasetagenheizung sowie Dusche im Bad im 2.OG



Bild 17: Küche im 2.OG



Bild 18: Zimmer 2 im 2.OG



Bild 19: Zimmer 1 im 2.OG



Bild 20: Elektrounterverteilung im Bereich der Wohnung im 2.OG (FI vorhanden)



Bild 21: teilweise keine Thermostatköpfe



Bild 22: Treppenraum mit Blick vom EG



Bild 23: Kellerabgang im Innenbereich



Bild 24: ein Kellerraum mit zwischengelagerten Gegenständen



Bild 25: Waschküche



Bild 26: Gasetagenheizung zur Wohn. im EG (restliche Geräte in jeweiliger Wohn.)



Bild 27: Kellerboxen



Bild 28: Eindringende Feuchtigkeit in den ehemaligen Tankraum



Bild 29: Zugang zum ehemaligen Tankraum über Außenber.; wölbende Stützwand



Bild 30: Zugang von der Straße aus zwischen Garage und Wohnhaus



Bild 31: Hausabschlußtür im Bereich des Flurs vom Bild zuvor



Bild 32: Mangel im Außenputz durch vermutlich aufsteigende Feuchtigkeit



Bild 33: Zugang von der Neptunstraße aus zum zu bewertenden Grundstück



Bild 34: Garagentor aus einem Kunststoffrollladen



Bild 35: Beschädigter Kunststoffrollladen der Garage



Bild 36: Eindeckung Garage (Bitumenbahnen) und Zugang zum Gebäude (Wellplatten)



Bild 37: Innenbereich der Garage

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