

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 11/25
Bahnhofstraße 22-26

66953 Pirmasens

DANKELSBACHSTRASSE 44-48
66953 PIRMASENS

TEL.: 0 63 31 / 22 51 93

FAX: 0 63 31 / 22 51 95

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

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objekt: Gemischt genutzte Wohnhäuser und Lagergebäude
Daniel-Theysen-Straße 32 / Hildegardstraße 18
66996 Fischbach bei Dahn



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 12.06.2025 ermittelt mit

287.300 Euro

Beschreibung

Objektart: Gemischt genutzte Wohngebäude
und Lagergebäude

Grundstücksadresse: Hildegardstraße 18
66996 Fischbach bei Dahn

Grundbuch: Amtsgericht: Pirmasens
Von: Fischbach [bei Dahn]
Blatt: 1386

Kataster: Gemarkung: Fischbach [bei Dahn]
Flurstück 1: 474
Größe (m²): 996
Flurstück 2: 474/4
Größe (m²): 30

Das zu bewertende Flurstück 1 (Flur-Nr. 474) ist ausschließlich über das vorgelagerte Flurstück 2 (Flur-Nr. 474/4) zu erreichen. Beide Grundstücke sind somit als eine Einheit zu bewerten, da ansonsten die Erschließung nicht gesichert wäre.

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Eigentümer: X X X

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Verkehrswert: 287.300 Euro

Wertermittlungsstichtag: 12.06.2025

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten.....	5
Objektdaten	7
Allgemeine Objektdaten	11
Ausführliche Objektbeschreibung	13
Gebäudebeschreibung Vorderhaus Wohnhaus.....	15
Energetische Eigenschaften (GEG) Vorderhaus Wohnhaus	17
Gebäudebeschreibung Rückgebäude Wohnbereich	18
Energetische Eigenschaften (GEG) Rückgebäude Wohnbereich.....	20
Gebäudebeschreibung Rückgebäude Garage	21
Gebäudebeschreibung Rückgebäude Lager	22
Gebäudebeschreibung Rückgebäude Scheune.....	24
Bodenwertermittlung.....	25
Baulasten.....	29
Sachwert Vorderhaus Wohnhaus	30
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	35
Sachwert Vorderhaus Schuppen.....	36
Sachwert Rückgebäude Wohnbereich	38
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	42
Sachwert Rückgebäude Garage.....	43
Sachwert Rückgebäude Lager	45
Sachwert Rückgebäude Scheune	47
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	49
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)	50
Ertragswert	51
Berechnung des Liegenschaftszinssatzes.....	54
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	55
Haftungsausschluss	56
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Vorderhaus Wohnhaus ..	58
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Vorderhaus Schuppen ...	58
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Wohnbereich	59

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Garage....	59
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Lager	59
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Scheune	60
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Vorderhaus Wohnhaus	61
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Vorderhaus Schuppen	62
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Rückgebäude Wohnbereich	62
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Rückgebäude Lager	63
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Rückgebäude Scheune	63
Anlage Bauschäden nach Gewerken	64
Anlage Bauschäden nach Gewerken	65
Anlage Bauschäden nach Gewerken	66
Anlage Bauschäden nach Gewerken	67
Anlage Bauschäden nach Gewerken	68
Anlage Bauschäden nach Gewerken	69
Anlage geografische Daten	70
Anlage Planunterlagen	73
Anlage Fotos	78

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

Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	12.06.2025
Wertermittlungsstichtag	12.06.2025

Gebäude 1: Baujahr:	Vorderhaus Wohnhaus 1938
Gebäude 2: Baujahr:	Vorderhaus Schuppen 1938
Gebäude 3: Baujahr:	Rückgebäude Wohnbereich 1938 bzw 2000-2007
Gebäude 4: Baujahr:	Rückgebäude Garage 1966
Gebäude 5: Baujahr:	Rückgebäude Lager 1966
Gebäude 6: Baujahr:	Rückgebäude Scheune 1938
Wohn- / Nutzfläche	217,90 m ² / 151,24 m ²

Summe Sachwert gesamt:	287.300 Euro
Rohertrag	20.384,28 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 4.188,00 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	5,12 %
Vervielfältiger	13,64
Restnutzungsdauer	24 Jahre
Sachwertfaktor	1,025
Baumängel und Schäden	26.200,00 Euro
Rechte und Belastungen	-412,50 Euro
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	1.318,51 Euro / m ²

Bodenwert	102.650 Euro
Ertragswert	201.000 Euro
Verkehrswert	287.300 Euro

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

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen: 2 K 11/25
Ortstermin: 12.06.2025
Wertermittlungstichtag: 12.06.2025

Auftraggeber: Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Eigentümer: X X X

Zweck des Gutachtens: Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart: Gemischt genutzte Wohnhäuser und Lagergebäude

Erbbaurecht: nein

Anschrift: Hildegardstraße 18
66996 Fischbach bei Dahn

Anzahl Flurst.: 2
Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 1.026 m² (Gesamt)

Denkmalschutz: nein

Grundbucheintragen:

Grundbuchauszug Nr. 1

Grundbuchauszug vom 18.02.2025
Amtsgericht: Pirmasens
Grundbuch: Fischbach [bei Dahn]
Blatt: 1386

Grundbuch (Eintrag Nr: 6)

Gemarkung: Fischbach [bei Dahn]
Flur / Flurst.: 474
Größe (m²): 996
Bestandsverzeichnis: Gebäude- und Freifläche
Daniel-Theyson-Straße 32,
Hildegardstraße 18

Grundbuch (Eintrag Nr: 7)

Gemarkung: Fischbach [bei Dahn]
Flur / Flurst.: 474/4
Größe (m²): 30
Bestandsverzeichnis: Verkehrsfläche
Hildegardstraße

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 19.02.2021

Eigentümer 1:

Name: X X X

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Es sind keine Lasten und Beschränkungen im Grundbuch in der Abteilung II verzeichnet.

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-/Nutzf:	GF:	BGF:	BRI:
Vorderhaus Wohnhaus	1938	135	341	341	
Vorderhaus Schuppen	1938	10	13	13	
Rückgebäude Wohnbereich	1938	83		304	
Rückgebäude Garage	1966		35	35	
Rückgebäude Lager	1966	59		67	
Rückgebäude Scheune	1938	82	91	91	
Summe gesamt:		369 m²	479 m²	850 m²	

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei dem zu bewertenden Anwesen handelt es sich um ein 996 qm großes Grundstück, das mit einem Wohngebäude mit Schuppen im vorderen Bereich und einer Scheune mit Wohnraum, Lager und Garagen im hinteren Bereich bebaut ist.

Das (von der Hildegardstraße aus betrachtet) vordere Wohngebäude umfasst ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein Dachgeschoss sowie einen Spitzboden und wurde im Jahre 1938 in mittelschwerer Bauart errichtet. Es liegt in der vorderen Hälfte, in etwa mittig des Grundstückes und grenzt mit dem, auf der rechten hinteren Seite angebauten, Schuppen an das Nachbargrundstück.

Die Liegenschaft ist zur Straßenseite hin mit Mauerelementen, einem Tor und einem Jägerzaun eingefasst, seitlich mit einem Maschendrahtzaun. Der Zutritt zum Grundstück erfolgt von der Hildegardstraße aus zunächst über eine asphaltierte Einfahrt.

Hervorzuheben ist hier der Sachverhalt, dass das bebaute Grundstück (Flurstücknummer 474) und die beschriebene Einfahrt ausschließlich über das vorgelagerte (im Umfang der Wertermittlung enthaltene), ca. 30 qm große Grundstück mit der Flurstücknummer 474/4 zu betreten ist. Sollte das Grundstück nicht mit erworben werden, müsste hier eine Grunddienstbarkeit eingetragen werden, die sich erheblich teurer gestaltet, als der Kaufpreis des vorgelagerten Grundstücks.

Zwischen Straße und Gebäude befindet sich ein verwilderter Grünstreifen mit hohem Baumbewuchs. Die verglaste Hauseingangstüre befindet sich auf der linken Seite des Gebäudes und ist über zwei Steinstufen zu erreichen. Unmittelbar schließt sich ihr das Treppenhaus an, das die Etagen vom Keller bis in das Dachgeschoss teilweise mit einer Holz-, teilweise mit einer Steintreppe verbindet. Das Erdgeschoss umfasst ein Badezimmer, ausgestattet mit Waschbecken, Toilette, Bidet, Badewanne und Dusche sowie drei Räume, davon einer mit Anschlüssen für eine Küche. Ebenso befindet sich im Dachgeschoss ein Badezimmer mit Toilette, Waschbecken und Badewanne und vier Räume, davon einer mit Anschlüssen für eine Küche. Aufgrund des offenen Treppenhauses ist eine Teilung des Wohngebäudes in zwei abgeschlossene Wohneinheiten nicht möglich. Der Spitzboden ist über eine Leiter und eine Luke in der Decke des Badezimmers des OG zu erreichen.

Die Fenster des Kellers befinden sich halbgesschossig über Straßenniveau. In den Kellerräumen ist die Haustechnik vorzufinden. Die Immobilie wird mit einer Öl-Heizung aus dem Jahre 1992 beheizt, der Öl-Erdtank mit seinen Anschlüssen befindet sich im Hof hinter dem Haus. Die Warmwasserbereitung erfolgt über Elektrodurchlauferhitzer. Zudem befindet sich im Keller vermutlich ein Räucherofen, seine Funktion ist unbekannt.

Insgesamt betrachtet zeigt sich diese Immobilie im vorderen Teil des Grundstückes wirtschaftlich komplett überaltert und weist einen erheblichen Sanierungs- und Renovierungsstau auf. Beispielsweise sind die Alufenster zur Straßenseite hin einfachverglast, ebenso das Dachflächenfenster des Badezimmers im OG, es ist zudem defekt. Die Türen sind mangelhaft gestrichen, die Bodenbeläge weisen Fehlstellen auf. Die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt. Am Stahlbetonpfosten in der Waschküche ist Beton abgeplatzt aufgrund von Korrosion, hier liegt die Bewehrung frei. Im Heizraum sind die Heizungsrohre nicht gedämmt. Die Fassadenansicht Nord ist nur zu 2/3 gestrichen. Aus energetischer Sicht wird die thermische Hülle als komplett sanierungsfähig eingestuft.

Das hintere Drittel des zu bewertenden Grundstückes ist U-förmig grenzbebaut mit einer Scheune auf der linken Seite, einem sich daran anschließenden L-förmigen Wohnhaus und einem Lager sowie zwei Garagen auf der rechten Seite.

Dieses Areal ist über den weiteren Verlauf der Einfahrt zu erreichen, ein Zugang von der Daniel-Theyson-Straße ist nicht möglich, hierzu müsste das fremde Grundstück mit der Flurstücksnummer 409/15 betreten werden.

Die Scheune wurde vermutlich auch im Jahr 1938 gebaut und erstreckt sich über zwei Etagen. Sie ist mit einem großen Holztor verschlossen. Das zweite Geschoss unter dem Dach konnte nicht besichtigt werden, da der Zugang ausschließlich über eine, in die Jahre gekommene, Holzleiter möglich gewesen wäre.

Mit Bauvollendungsanzeige 2004 erfolgte der Umbau eines Teiles der Scheune zu Wohnraum. Vom Hof aus ist dieser durch eine verglaste Hauseingangstüre zu betreten, die in das Treppenhaus führt. Der Wohnbereich befindet sich im DG und umfasst drei Zimmer, Küche und Bad. Durch die Wohnungsabschlussstür betritt man die Küche des insgesamt ca. 83 qm großen Obergeschosses, das zur Zeit der Ortsbesichtigung vermietet war. Eine Zustimmung zur Veröffentlichung der Bilder wurde vom Mieter nicht erteilt.

Im Küchen-, Wohn- und Schlafbereich sind die Fußböden mit holzfarbigem Laminat versehen. Die Decken sind mit weißen Holzpaneelen verkleidet, die Innentüren in Holzoptik gestaltet.

Die Ausstattung des Badezimmers mit Dachschräge umfasst ein Stand-WC, eine quadratische Duschkabine, eine Badewanne und ein Waschbecken. Die Wände sind mit weißen und der Boden mit terracottafarbenen Fliesen versehen. Es ist als gefangener Raum zu bezeichnen, denn es ist nur über das Schlafzimmer zu erreichen.

Die drei Dachflächenfenster der Ansicht West betreffend ist zu Gunsten des zu bewertenden Gebäudes eine Abstandsflächenbaulast auf dem Nachbargrundstück (Flurstücksnummer 474/1) mit einer Länge von 5,50 m und einer Tiefe von 1,25 m eingetragen.

Vom Flur bzw. Treppenhaus aus ist ein Balkon zu betreten mit östlicher Ausrichtung. Der Belag ist mit Pflastersteinen gestaltet. Dieser dürfte aufgrund der Grenzbebauung nur mit 3 Meter Grenzabstand in Richtung des Nachbargrundstückes genutzt werden, das vorhandene Gelände lässt aber eine nicht genehmigte, vollständige Nutzung zu. Hier muss das Gelände umgesetzt werden, die Fläche des nutzbaren Balkons beträgt dann ca. 13 qm.

Der weitere Treppenverlauf führt in den nicht gedämmten Spitzboden.

Unter der Wohnung befinden sich auf Erdgeschosshöhe die Kellerräume mit der Haustechnik, einer Ölheizung mit Baujahr 1998 und einer drei mal 1.000 l Kunststoff-Öltank-Anlage. Desweiteren ist hier ein Badezimmer vorzufinden.

In einem weiteren Kellerraum fällt ein eingebautes Objekt auf, bei dem es sich vermutlich um einen Brotbackofen handelt, dessen Funktion unbekannt ist.

Im Keller sind die Wände feucht. Weitere Mängel sind in der Dacheindeckung ersichtlich, sie weist mehrere kleine Fehlstellen auf. Verschiedene Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung sind augenscheinlich vermutlich auf diese ältere Dacheindeckung zurückzuführen. Die Dachentwässerung befindet sich in einem schlechten Zustand und die Außenwände sind nur mit einem Grundputz versehen. Das ca. 59 qm große Lager mit einer Raumhöhe von 2,24 m befindet sich teilweise unter der Terrasse. Diese scheint undicht, es tritt Feuchtigkeit ein, korrodierende Bewehrungen liegen teilweise frei. Dies ist vermutlich durch den Bewuchs des Daches entstanden.

An das Lager schließen sich zwei Garagen mit je einem Metallschwingtor an.

Die Außenanlage ist größtenteils mit Beton befestigt und wirkt aufgrund des Unkrautbewuchses insgesamt ungepflegt.

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 04.04.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache 2 K11/25 ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 12.06.2025 durchgeführt.
Anwesend waren: die Mieterin der Wohnung im rückwärtigen Gebäude der Unterzeichner

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 mehrere Gebäudeteile die teils als Einfamilienwohnhaus als Garagenanlage bzw. Lager und Scheune zu nutzen sind. Weiter ist im rückwärtigen Gebäude eine vermietete Wohnung im Dachgeschoss.

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigen genutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet. Der Verkehrswert wird daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) unter Ansatz von gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung ermittelt.

Wertermittlungsstichtag: 12.06.2025

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

Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 18.02.2025
Auszug aus der Flurkarte
Bauzeichnungen aus den Bauakten der Kreisverwaltung Südwestpfalz
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 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 (Baunutzungs-

verordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786); die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) 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 (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 18a des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1237) geändert worden ist.

8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.

9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - WoFIV) 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, 5. Auflage 2015

- Sommer, Kröll: Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 5. Auflage 2016

- Metzger: Wertermittlung von Immobilien und Grundstücken, 6. Auflage 2018

- Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland, 2. Auflage 2010

Ausführliche Objektbeschreibung

Lage:

Ort (großräumige Lage): Fischbach bei Dahn ist eine Ortsgemeinde im Landkreis Südwestpfalz in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Nächst größere Orte liegen in einer Entfernung von:

Dahn	ca.	17,3	km
Pirmasens	ca.	29,5	km
Bad Bergzabern	ca.	28,6	km
Zweibrücken	ca.	51,8	km
Kaiserslautern	ca.	66,2	km
Landau	ca.	43,9	km
Karlsruhe	ca.	66,0	km
Mannheim	ca.	98,6	km
Saarbrücken	ca.	94,3	km

Fischbach bei Dahn gehört der Verbandsgemeinde Dahner Felsenland an, die ihren Verwaltungssitz in der Stadt Dahn hat und innerhalb derer sie gemessen an der Einwohnerzahl die drittgrößte Ortsgemeinde darstellt. Fischbach bei Dahn ist ein staatlich anerkannter Erholungsort und liegt mit einer Fläche von ca. 33 km² auf einer Höhe von 195 m ü. NN mit 1490 Einwohner (Stand 31. Dezember 2023), was eine Bevölkerungsdichte von ca. 45 Einwohner je km² ergibt. Die Gemeinde ist nicht an das Bahnnetz angeschlossen und liegt von Flughäfen wie folgt entfernt:

Saarbrücken	ca.	85,4	km
Frankfurt	ca.	172,0	km

Umgebung (kleinräumige Lage): Die zu bewertende Grundstücke liegen zentrumsnah. Innerhalb von 10 Gehminuten sind Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie eine Gaststätten zu erreichen. Da Fischbach ein Urlaubsort ist, sind im Umkreis von 20 Fahrminuten viele Unterhaltungsmöglichkeiten wie auch Sehenswürdigkeiten zu erreichen.

Grundstück:

Größe: 1.026 m²

Zuschnitt: Das Grundstück mit der FlurNr. 474 hat eine Breite an der Hildegardstraße von ca. 16 m, bei einer Tiefe von ca. 55 m. Die hintere Breite des Grundstücks im Bereich der Daniel-Theyson-Straße liegt bei ca. 20 m. Somit hat das Grundstück eine leichte Trapezform.

Das Grundstück mit der Flur-Nr.474/4 hat eine Breite von ca. 16 m und eine Tiefe von ca. 2 m.

Bodenverhältnisse: Die Oberfläche des Grundstücks steigt von Süd nach Nord leicht an. Es werden ortsübliche Bodenverhältnisse mit tragfähigem Untergrund angenommen.

Erschließung: Die Erschließung erfolgt über die Hildegardstraße, diese wurde zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung vollständig neu ausgebaut. Die üblichen Ver- und Entsorgungsanschlüsse (Wasser, Strom 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 Auskunft des Bauamts der Kreisverwaltung Südwestpfalz ist eine Baulast zu Gunsten des Flurstücks 474 und zu Lasten des Nachbargrundstücks 470/1 eingetragen. Es handelt sich hierbei um eine Abstandsbaulast (siehe hierzu im Gutachten).

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

Rechtliche Anforderungen:

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

Ausstattung:

Im Bewertungsobjekt wurden keine Maßnahmen zur Barriere-reduzierung durchgeführt:

Gebäudebeschreibung **Vorderhaus Wohnhaus**

Baujahr: 1938
BGF: 341 m²
Wohn-/Nutzfläche: 135 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: vermutlich Streifenfundamente

Außenwände: nicht ersichtlich, jedoch massiv

Innenwände: nicht ersichtlich, vermutlich ausgemauerte Holzständerkonstruktion

Decken: Decke über Kellergeschoss Ortbetondecken und laut Planunterlagen Decke über Erdgeschoss Holzbalkendecke.

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz ohne Holzverschalung.
Dachdeckung mit Ziegel.

Treppen: In das Kellergeschoss massive Treppe
Vom Erdgeschoss zum Dachgeschoss, einläufige, halbgewendelte Holztreppe.
Vom Dachgeschoss zum Spitzboden ausziehbare Dachbodentreppe aus Holz.

Dämmungen: nichts ersichtlich, vermutlich auch nichts vorhanden

Ausstattung:

Türen: ältere Holztüren gestrichen

Fenster: Aluminiumrahmen, zur Straße hin mit Einfachverglasung, der Rest mit Doppelverglasung

Fußböden: Im EG:
Laminat und PVC-Belag
Flur und Bad gefliest
Im DG:
Holzdielenboden
Bad gefliest

Wände und Decken: Bad raumhoch gefliest, Rest tapeziert bzw. gestrichen

Sanitäre Einrichtungen: Im EG und DG je ein Bad mit Waschbecken, Stand-WC und Badewanne.
Im EG ist zusätzlich noch ein Bidet sowie eine Dusche verbaut

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, Sicherung mit Kippschaltern, vermutlich separate Stromkreise für Küche, Wohn- und Schlafbereiche, alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung: Raumluft: Ölzentralheizung aus dem Bj. 1992 mit 21-27 KW
Warmwasser: Elektrodurchlauferhitzer

Außenanlagen:	Mit Ortbeton befestigte Fläche. Zwischen Gebäude und Hildegardstraße ein verwilderter Vorgarten mit einem großen Baum.
Beurteilung:	Sanierungs- und renovierungsbedürftig
Barrierefreiheit:	nein

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß:	feuchte Wände. An der Stahlbetonstütze in der Waschküche ist Beton abgeplatzt und korrodierender Stahl liegt frei.
Mauerwerk:	Die Nordfassade ist nur zu 2/3 gestrichen. Und die gestrichene Fläche ist nicht deckend gestrichen.
Decken:	die oberste Geschossdecke ist nicht gedämmt.
Dach:	Die Dacheindeckung ist schon älter und könnte fast baujahresgemäß eingestuft werden. Es ist damit zu rechnen, dass in naher Zukunft das Dach neu gedeckt werden muss. Bei einer Neueindeckung ist das Gebäudeenergiegesetz [GEG] zu beachten was eine zusätzliche Dämmung beinhalten würde. Ausnahme hierbei wäre, wenn die oberste Geschossdecke gedämmt wäre. Das Dachflächenfenster im Bad ist defekt.
Fenster/Türen:	Die Fenster und die Eingangstür sind aus einem älterem Baujahr mit schlechten energetischen Eigenschaften. Austauschfähig. Die Innentüren sind schlecht gestrichen
Fußböden:	Austauschfähig.
Elektro:	Sollte von einem Fachunternehmen überprüft werden
Heizung und Warmwasser:	Auf den verwendeten fossilen Brennstoff Öl fällt CO ₂ -Steuer an. Welche in Zukunft sich doch erheblich auswirken kann. Die Warmwasserversorgung erfolgt elektrisch was ein teurer Energieträger ist. Die wärmeführenden Leitungen im Heizraum sind nicht gedämmt.
Schall- und Wärmeschutz:	Das Gebäude entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Bei steigenden Energiepreisen und steigenden Anforderungen sind bezüglich dem Wärmeschutz in Zukunft Investitionen erforderlich.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Vorderhaus Wohnhaus**

Baujahr: 1938
BGF: 341 m²
Wohn-/Nutzfläche: 135 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.

Einhaltung GEG: Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in folgenden Bereichen:
Dämmung oberste Geschossdecke
Dämmung der wärmeführenden Rohre im Heizraum
nicht

Energieeffizienzklasse: nicht bekannt

Anlagentechnik:

Heizkessel: Der Heizkessel wurde im Jahr 1992 ausgetauscht. Die Leistung aus dem fossilen Brennstoff Öl beträgt 21 - 27 kW.

Leitungen, Armaturen: Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen heizungstechnischer Anlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind nach Anlage 8 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) nicht gedämmt.

Nachrüstverpflichtungen: Dämmung der wärmeführenden Rohre im Heizraum

Gebäudehülle:

Oberste Geschossdecke: nicht gedämmt

Fenster: Glasbausteine
Aluminiumrahmen mit Einfachverglasung (Richtung Süd)
Aluminiumrahmen mit Doppelverglasung (Rest)

Außenwände: nicht gedämmt

Dachflächen: nicht gedämmt

Keller: nicht gedämmt

U-Werte: nicht bekannt

Nachrüstverpflichtungen: Dämmung der obersten Geschossdecke

Gebäudebeschreibung **Rückgebäude Wohnbereich**

Baujahr: 1938
BGF: 304 m²
Wohn-/Nutzfläche: 83 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: in Teilen „Streifenfundamente in statisch erforderlichen Abmessungen und Güte“ *

Außenwände: in Teilen „Stampfbetonwände 30 cm stark in B120“ *

Innenwände: in Teilen „HBL 50 in KZM, 30 cm bzw. 24 cm stark, Pfeiler in MZ“ *
sonstige Außenwände vermutlich Sandsteinmauerwerk

Decken: in Teilen „Stahlbetonmassivdecke in statisch erforderliche Stärke und Güte“ *
Die Decke zum Spitzboden ist eine Holzbalkendecke

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz ohne Holzverschalung
Dachdeckung mit Ziegel

Treppen: Treppe zum Wohnbereich massiv, zum Spitzboden eine Holztreppe
Der Zugang zum Dachgeschoss in der Scheune erfolgt über eine ältere Holzleiter

Dämmungen: Nichts ersichtlich, vermutlich nichts vorhanden

Sonstiges: * Angaben aus der Bauakte

Ausstattung:

Türen: Holztüren mit eingelassenen Elementen

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Fußböden: Laminatboden in Holzoptik
Bad gefliest

Wände und Decken: Bad raumhoch gefliest (auch Dachschräge)
restlich Wände tapeziert bzw. gestrichen
Nut- und Federpaneelen in weiß (auch Dachschräge)

Sanitäre Einrichtungen: Bad mit Waschbecken, Stand-WC, Badewanne und Dusche

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, alle Leitungen unter Putz gelegt.

Heizung: Raumluft: Ölzentralheizung aus dem Bj. 1992 mit 21-27 KW

Außenanlagen: Mit Ortbeton befestigte Fläche

Beurteilung: mit Umbau 2000-2007 baujahresgemäß

Barrierefreiheit: nein

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß: feuchte Wände

Mauerwerk: kein Oberputz auf der Fassade in Richtung Nord und West

Decken: Die oberste Geschossdecke, aus einer Holzkonstruktion, sollte auf Holzwurmbefall überprüft werden.

Dach: Die Dacheindeckung ist schon älter und könnte fast baujahresgemäß eingestuft werden. Mehrere kleine Fehlstellen sind vorhanden. Es ist damit zu rechnen, dass in naher Zukunft das Dach neu gedeckt werden muss. Bei einer Neueindeckung ist das Gebäudeenergiegesetz [GEG] zu beachten was eine zusätzliche Dämmung beinhalten würde.

Fenster/Türen: Die Hauseingangstür entspricht nicht mehr den heutigen energetischen Ansprüchen.

Fußböden: Die Terrasse ist den bautechnischen Anforderungen (Brandschutz) auf ein Abstand von 3 m vom Nachbargrundstück zu verkleinern.

Elektro: Sollte von einem Fachunternehmen überprüft werden

Heizung und Warmwasser: Auf den verwendeten fossilen Brennstoff Öl fällt CO₂-Steuer an. Welche in Zukunft sich doch erheblich auswirken kann.

Schall- und Wärmeschutz: Das Gebäude entspricht nicht den heutigen Anforderungen. Bei steigenden Energiepreisen und steigenden Anforderungen sind bezüglich dem Wärmeschutz in Zukunft Investitionen erforderlich.

Energetische Eigenschaften (GEG) **Rückgebäude Wohnbereich**

Baujahr: 1938
BGF: 304 m²
Wohn-/Nutzfläche: 83 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Für das Gebäude liegt kein Energieausweis vor.
Einhaltung GEG: Das Gebäude erfüllt die Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bezüglich der Dämmung oberste Geschossdecke nicht.
Energieeffizienzklasse: nicht bekannt

Anlagentechnik:

Heizkessel: Der Heizkessel wurde im Jahr 1998 ausgetauscht. Die Leistung aus dem fossilen Brennstoff Öl beträgt 21 - 27 kW.
Leitungen, Armaturen: Zugängliche Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen und Armaturen heizungstechnischer Anlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, sind nach Anlage 8 des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gedämmt.
Nachrüstverpflichtungen: nichts ersichtlich

Gebäudehülle:

Oberste Geschossdecke: nicht gedämmt
Fenster: Kunststoffrahmen mit Doppelverglasung
Außenwände: nicht gedämmt
Dachflächen: nicht gedämmt
Keller: nicht gedämmt
U-Werte: nicht bekannt

Gebäudebeschreibung **Rückgebäude Garage**

Baujahr: 1966
BGF: 35 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: „Streifenfundamente in statisch erforderlichen Abmessungen und Güte“ *
Außenwände: „Stampfbetonwände 30 cm stark in B120“ *
Innenwände: keine vorhanden
Decken: nicht vorhanden
Dächer: „Stahlbetonmassivdecke in statisch erforderliche Stärke und Güte“ *
Dachdeckung mit Bitumenbahnen
Treppen: keine vorhanden
Dämmungen: Nichts ersichtlich
Sonstiges: * Angaben aus der Bauakte

Ausstattung:

Türen: Schwingtore
Fenster: nicht vorhanden
Fußböden: Beton
Wände und Decken: Rohbauzustand (Beton Mauerwerk)
Sanitäre Einrichtungen: nicht vorhanden
Elektroinstallation: Die verlegten Leitungen sind nicht angeschlossen
Heizung: nicht vorhanden
Außenanlagen: Mit Ortbeton befestigte Fläche
Beurteilung: Sanierungs- und renovierungsbedürftig
Barrierefreiheit: nein

Baumängel und -schäden:

Dach: Die Abdichtung aus Bitumenbahnen hat vermutlich wegen Bewuchs Fehlstellen, was sich im Lager an der Decke durch grüne Stellen bemerkbar macht.
Elektro: Die verlegten Leitungen sind nicht angeschlossen. Sollte von einem Fachunternehmen überprüft werden.

Gebäudebeschreibung **Rückgebäude Lager**

Baujahr: 1966
BGF: 67 m²
Wohn-/Nutzfläche: 59 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: in Teilen „Streifenfundamente in statisch erforderlichen Abmessungen und Güte“ *

Außenwände: in Teilen „Stamfbetonwände 30 cm stark in B120“ *

Innenwände: keine vorhanden

Decken: nicht vorhanden

Dächer: „Stahlbetonmassivdecke in statisch erforderliche Stärke und Güte“ *
Dachdeckung mit Bitumenbahnen

Treppen: keine vorhanden

Dämmungen: Nichts ersichtlich

Sonstiges: * Angaben aus der Bauakte

Ausstattung:

Türen: Stahl Tore mit Glaseinlage

Fenster: Kunststofffenster mit Doppelverglasung

Fußböden: Beton

Wände und Decken: Rohbauzustand

Sanitäre Einrichtungen: nicht vorhanden

Elektroinstallation: Übliche Ausstattung mit Schaltern, Deckenauslässen und Steckdosen, alle Leitungen auf Putz gelegt.

Heizung: nicht vorhanden

Außenanlagen: Mit Ortbeton befestigte Fläche

Beurteilung: Sanierungs- und Renovierungsbedürftig

Barrierefreiheit: nein

Baumängel und -schäden:

Mauerwerk:	Grüne Stellen durch Eintritt von Feuchtigkeit
Decken:	Grüne Stellen durch Eintritt von Feuchtigkeit
Dach:	Die Abdichtung aus Bitumenbahnen hat vermutlich wegen Bewuchs Fehlstellen, was sich im Lager an der Decke durch grüne Stellen bemerkbar macht.
Elektro:	Sollte von einem Fachunternehmen überprüft werden

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

Gebäudebeschreibung **Rückgebäude Scheune**

Baujahr: 1938
BGF: 91 m²
Wohn-/Nutzfläche: 82 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: nichts ersichtlich
vermutlich Streifenfundamente

Außenwände: Sandsteinmauerwerk

Innenwände: Porotonsteinmauerwerk

Decken: Holzbalkendecke

Dächer: geneigtes Dach mit Satteldach; Konstruktion in Holz ohne Holzverschalung
Dachdeckung mit Ziegel

Treppen: „Holzleiter“

Dämmungen: nichts ersichtlich, vermutlich nichts vorhanden

Ausstattung:

Türen: Brettertor

Fenster: nicht vorhanden

Fußböden: Beton
Decke über EG, Holzverschalung

Wände und Decken: unverputz

Sanitäre Einrichtungen: nicht vorhanden

Elektroinstallation: Licht

Heizung: nicht vorhanden

Außenanlagen: Mit Ortbeton befestigte Fläche

Beurteilung: baujahresgemäß

Barrierefreiheit: nein

Baumängel und -schäden:

Elektro: Sollte von einem Fachunternehmen überprüft werden

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 scheiden 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.

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) sind aufgrund der Kaufpreissammlung für jedes Gemeindegebiet durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustandes, mindestens jedoch für erschließungsbeitragspflichtiges oder erschließungsbeitragsfreies Bauland zu ermitteln. Die Richtwerte stellen demnach zumeist lagebezogene Bodenwerte für eine Gemeindegebiet oder Teile eines Gemeindegebietes dar. Die individuellen Merkmale des zu bewertenden Grundstückes sind durch geeignete Zu- oder Abschläge (Anpassungsfaktoren) vorzunehmen. Abweichungen ergeben sich neben Art und Maß der baulichen Nutzung für Lage, Bodenbeschaffenheit, Größe, Zuschnitt und Erschließung.

Nach § 5, Abs. 1 des Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG), Ankaufspreis und Bodenwertermittlung bei Verkehrsflächen „... beträgt der Kaufpreis 20 Prozent des Bodenwertes eines in gleicher Lage belegenen unbebauten Grundstücks im Zeitpunkt der Ausübung des Rechts nach § 3 Abs. 1 oder § 8 Abs. 2, mindestens jedoch 0,10 Euro je Quadratmeter und höchstens 5 Euro je Quadratmeter in Gemeinden bis zu 10.000 Einwohner ...“

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: ja
Maß der baulichen Nutzung: Geschossfläche

Teilfläche Flurstück 474 (BRWZ 002):

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichsverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichsverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichsverfahren 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) Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksgröße:	700 m ²
Grundstückstiefe:	k.A.
Anzahl Vollgeschosse:	II

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

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

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	120,00 Euro / m ²
Faktor:	1
Bodenwert (120,00 Euro / m² x 1):	120,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	428 m ²

Bodenwert gesamt (428 m² x 120,00 Euro / m²): 51.360 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 51.400 Euro

Teilfläche Flurstück 474 (BRWZ 003):

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
Einfluss auf Berechnung:	rentierliche Teilfläche
Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte:	ja

Hinweis:

Der Bodenwert kann aus Vergleichspreisen (direktes Vergleichsverfahren) oder aus den Richtwerten (indirektes Vergleichsverfahren) abgeleitet werden. Das direkte Vergleichsverfahren 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:	(MI) Mischgebiet
Bauweise:	offen
Grundstücksgröße:	1.000 m ²
Grundstücktiefe:	k.A.
Anzahl Vollgeschosse:	II

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Umrechnungskoeffizient für	
Richtwert:	1,00
Bewertungsgrundstück:	1,00
Faktor:	1,00

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

Anpassungsfaktor: 1

Bodenwertermittlung:

Richtwert zum 01.01.2024:	90,00 Euro / m ²
Faktor:	1
Bodenwert (90,00 Euro / m² x 1):	90,00 Euro / m²
Grundstücksgröße:	568 m ²

Bodenwert gesamt (568 m² x 90,00 Euro / m²): 51.120 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 51.100 Euro

Teilfläche Flurstück 474/4:

Verfahren zur Bodenwertermittlung: Manuelle Eingabe
 Einfluss auf Berechnung: unrentierliche Teilfläche
 Berücksichtigung für Zusammenstellung der Bodenwerte: ja

Manuelle Eingabe:

Größe: 30 m²
 Richtwert: 5,00 Euro / m²
 Gesamtwert: 150 Euro

Bodenwert (gerundet auf 0 Stellen): 150 Euro

Bodenwertermittlung Zusammenstellung:

Nr.	Bezeichnung:	Art:	Größe [m ²]	Wert Euro
1	Flurstück 474 (BRWZ 002)	rentierliche Teilfläche	428	51.400
2	Flurstück 474 (BRWZ 003)	rentierliche Teilfläche	568	51.100
3	Flurstück 474/4	unrentierliche Teilfläche	30	150

Summe der Teilflächen: 1.026 m²
 Fläche aus Objektdaten: 1.026 m²

Summe: 102.650 Euro

davon rentierlich: 102.500 Euro
 davon unrentierlich: 150 Euro

Baulasten

Belastetes (dienendes) Grundstück:

Baulastenblatt aus Baulastenverzeichnis:

Nr.46, Seite 46, lfd.Nr.1, von 1, Gemarkung Fischbach, Flst.Nr. 470/1, Grundbuch von Fischbach, Band 29, Blatt 1256.

Eintragungsverfügung vom 16.12.2003

Inhalt der Eintargung:

Die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes Flst.Nr. 470/1 gestatten, dass die in dem beiliegenden Lageplan grün schraffierte Teilfläche dem Grundstück Flst.Nr. 474 bei der Bemessung des erforderlichen Abstandes gem. § 32 Abs. 7 LBauO angerechnet wird.

Die erforderliche Baulastfläche entspricht einer Länge von ca. 5,50m, gemessen von der linken Außenkante des nördlichen Dachflächenfensters bis zur rechten Außenkante des südlich liegenden Dachflächenfensters an der Westseite des bestehenden Wohn- und Scheunengebäudes (BV 179/00) auf dem Grundstück Flst.Nr. 474.

Die Tiefe der Baulastfläche beträgt 1,25m, gemessen in westlicher Richtung von der grenzständigen Außenwand des vorgenannten Wohn- und Scheunengebäudes.

Unbelastetes Grundstück:

Wert des unbelasteten Grundstückes: 120 Euro/m²

Größe des unbelasteten Grundstückes: 996 m²

Bodenwert unbelastet: 119.520 Euro

Angaben zur Baulast Nr. 1 von 1:

Art der Baulast: Abstandsflächenbaulast

Belastete Fläche:

Größe der belasteten Fläche: 7 m²

Ansatz der Wertminderung: -50 % aus 120 Euro/m² → -60 Euro

Wertsteigerung: 413 Euro

Sonstiges:

Summe der Wertsteigerung:

413 Euro

Sachwert **Vorderhaus Wohnhaus**

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 nicht nutzbaren, 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, 2010 und Basis 2015. Für die Bewertung sollten möglichst zeitnahe Bezugsgrößen verwendet werden. Es ist daher empfohlen die NHK 2021 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 Wertermittlungstichtag umgerechnet.

Auswahl Bezugseinheit:
Berechnungsgrundlage:
Typ:

BGF
NHK 2010
Einfamilienhäuser freistehend, Keller-, Erd-,
Obergeschoss, Dachgeschoss nicht
ausgebaut
berechnet

Gebäudestandards:

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 131,10 Euro

Beschreibung: Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 87,94 Euro

Beschreibung: Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,75

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,25

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 64,49 Euro

Beschreibung: Einfachverglasung; einfache Holztüren
NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,75

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,25

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 62,70 Euro

Beschreibung: Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen
NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen

Wägungsanteil: 11 %

NHK: 66,28 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz

NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)

Anteil: 0,50

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 0,50

Kostengruppe: Fußböden

Wägungsanteil: 5 %

NHK: 31,75 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen

Wägungsanteil: 9 %

NHK: 57,15 Euro

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 1,00

Kostengruppe: Heizung

Wägungsanteil: 9 %

NHK: 63,56 Euro

Beschreibung: Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)

NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)

Anteil: 0,25

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

NHK: 730,00 Euro (Standardstufe 3)

Anteil: 0,75

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung

Wägungsanteil: 6 %

NHK: 37,13 Euro

Beschreibung: sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz

NHK: 570,00 Euro (Standardstufe 1)
 Anteil: 0,25

Beschreibung: wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
 NHK: 635,00 Euro (Standardstufe 2)
 Anteil: 0,75

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 62 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 1,5
NHK errechnet: 602,09 Euro
 NHK gewählt: 602,09 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

Bundesland: Rheinland-Pfalz
 Stadt-/Landkreis: LK Südwestpfalz
 → 0,999

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
 Ausgangswert: 601,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Index zum Stichtag (Januar 2025): 132,60
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709
 132,60 / 0,709 = 187,024

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1938
 Stichtag: 2025
 Alter zum Stichtag: 87 Jahre
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
 Restnutzungsdauer rechn.: 15 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 15 Jahre
 Berechnungsauswahl: linear
 Minderung / Alter: 81,3 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
341	x	601,00 Euro/m ²	x	1,8702	=	383.280,66 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	383.280,66 Euro
Alterswertminderung (81,3 %)	311.607,18 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	71.673,48 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	19.164,03 Euro
--	----------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (81,3 %):	15.580,36 Euro
--	----------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	3.583,67 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 75.257,15 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 75.300,00 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: Vorderhaus Wohnhaus

Baujahr: 1938
Bewertungsstichtag: 2025
Gebäudealter: 87 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: -7 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	1 Punkt

Modernisierungsgrad in Punkten: 2 von 20
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung (2-5 Punkte)

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Sachwert Vorderhaus Schuppen

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	350,00 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:	LK Südwestpfalz	
	→	0,999

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Ausgangswert:	350,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	gewerbliches Betriebsgebäude
Index zum Stichtag (Januar 2025):	133,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,700	
133,60 / 0,700 =	190,857

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1938
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	87 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	12 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	12 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	85,0 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
13	x	350,00 Euro/m ²	x	1,9086	=	8.684,13 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	8.684,13 Euro
Alterswertminderung (85,0 %)	7.381,51 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	1.302,62 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	434,21 Euro
--	-------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (85,0 %):	369,08 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	65,13 Euro
--	------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 1.367,75 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 1.400,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

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

Sachwert Rückgebäude Wohnbereich

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Reihenmittelhäuser, Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut
Gebäudestandards:	berechnet

Gebäudestandards:

Kostengruppe: Außenwände
Wägungsanteil: 23 %
NHK: 110,40 Euro

Beschreibung: Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)

NHK: 480,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Dach
Wägungsanteil: 15 %
NHK: 74,06 Euro

Beschreibung: Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung

NHK: 480,00 Euro (Standardstufe 1)
Anteil: 0,75

Beschreibung: einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)

NHK: 535,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,25

Kostengruppe: Fenster und Außentüren
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 58,85 Euro

Beschreibung: Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)

NHK: 535,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Innenwände und -türen
Wägungsanteil: 11 %
NHK: 58,85 Euro

Beschreibung: massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen

NHK: 535,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Deckenkonstruktion und Treppen

Wägungsanteil: 11 %

NHK: 58,85 Euro

Beschreibung: Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahloder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung

NHK: 535,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Fußböden

Wägungsanteil: 5 %

NHK: 27,75 Euro

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

NHK: 535,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,75

Beschreibung: Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten

NHK: 615,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,25

Kostengruppe: Sanitäreinrichtungen

Wägungsanteil: 9 %

NHK: 53,55 Euro

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest

NHK: 535,00 Euro (Standardstufe 2)
Anteil: 0,25

Beschreibung: 1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest

NHK: 615,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 0,75

Kostengruppe: Heizung

Wägungsanteil: 9 %

NHK: 55,35 Euro

Beschreibung: elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

NHK: 615,00 Euro (Standardstufe 3)
Anteil: 1,00

Kostengruppe: Sonstige technische Ausstattung
Wägungsanteil: 6 %
NHK: 36,90 Euro

Beschreibung: zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
 NHK: 615,00 Euro (Standardstufe 3)
 Anteil: 1,00

Gesamtnutzungsdauer interpoliert: 65 Jahre
Standardstufe, interpoliert: 2,0
NHK errechnet: 534,56 Euro

NHK gewählt: 534,56 Euro/m²

Korrekturfaktoren:

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

Korrekturfaktoren (Regionalfaktoren BKI 2025):

Bundesland: Rheinland-Pfalz
 Stadt-/Landkreis: LK Südwestpfalz → 0,999

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK: 17,00 %
 Ausgangswert: 534,00 Euro/m²

Indexermittlung:

Gebäudeart: Wohngebäude
 Index zum Stichtag (Januar 2025): 132,60
 Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,709
 132,60 / 0,709 = 187,024

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr: 1938
 Stichtag: 2025
 Alter zum Stichtag: 87 Jahre
 bei einer Lebensdauer von: 80 Jahre
 Berechnung für Restnutzungsdauer: Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
 Restnutzungsdauer rechn.: 34 Jahre
 Restnutzungsdauer angen.: 34 Jahre
 Berechnungsauswahl: linear
 Minderung / Alter: 57,5 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
304	x	534,00 Euro/m ²	x	1,8702	=	303.600,79 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	303.600,79 Euro
Alterswertminderung (57,5 %)	174.570,45 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	129.030,34 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert): 15.180,04 Euro

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (57,5 %): 8.728,52 Euro

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen: 6.451,52 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 135.481,86 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 135.500,00 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: Rückgebäude Wohnbereich

Baujahr: 1938
Bewertungsstichtag: 2025
Gebäudealter: 87 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre
Restnutzungsdauer: -7 Jahre

Modernisierungselemente:

<u>Bezeichnung</u>	<u>maximal</u>	<u>Ansatz</u>
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung der Heizungsanlage	2 Punkte	1 Punkt
Modernisierung von Bädern	2 Punkte	2 Punkte
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2 Punkte	2 Punkte
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2 Punkte	2 Punkte

**Modernisierungsgrad in Punkten: 9 von 20
mittlerer Modernisierungsgrad (6-10 Punkte)**

Modifizierte Restnutzungsdauer: 34 Jahre
Modifizierte Restnutzungsdauer: 34 Jahre

Sachwert Rückgebäude 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:	LK Südwestpfalz	
	→	0,999

Baunebenkosten:

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

Indexermittlung:

Gebäudeart:	gewerbliches Betriebsgebäude
Index zum Stichtag (Januar 2025):	133,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,700	
$133,60 / 0,700 =$	190,857

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1966
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	59 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	21 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	21 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	73,8 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
35	x	245,00 Euro/m ²	x	1,9086	=	16.366,25 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	16.366,25 Euro
Alterswertminderung (73,8 %)	12.078,29 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	4.287,96 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	818,31 Euro
--	-------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (73,8 %):	603,91 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	214,40 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 4.502,36 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 4.500,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

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

Sachwert Rückgebäude Lager

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	350,00 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:	LK Südwestpfalz	
	→	0,999

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Ausgangswert:	350,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	gewerbliches Betriebsgebäude
Index zum Stichtag (Januar 2025):	133,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,700	
$133,60 / 0,700 =$	190,857

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1966
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	59 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	einfach
Restnutzungsdauer rechn.:	21 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	21 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	73,8 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
67	x	350,00 Euro/m ²	x	1,9086	=	44.756,67 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	44.756,67 Euro
Alterswertminderung (73,8 %)	33.030,42 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	11.726,25 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	2.237,83 Euro
--	---------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (73,8 %):	1.651,52 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	586,31 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 12.312,56 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 12.300,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte: ja

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

Sachwert Rückgebäude Scheune

Daten für Sachwertberechnung:

Auswahl Bezugseinheit:	BGF
Berechnungsgrundlage:	NHK 2010
Typ:	Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager
Gebäudestandards:	3
NHK gewählt:	350,00 Euro/m ²
Zu-/Abschläge: nur mittelschwere Bauart (-10,00 %):	-35,00 Euro pro m ²
Zugänglichkeit OG (-25,00 %):	-87,50 Euro pro 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:	LK Südwestpfalz	
	→	0,999

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:	16,00 %
Ausgangswert:	227,00 Euro/m ²

Indexermittlung:

Gebäudeart:	gewerbliches Betriebsgebäude
Index zum Stichtag (Januar 2025):	133,60
Umbasierungsfaktor 2010 / 2021: 0,700	
133,60 / 0,700 =	190,857

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1938
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	87 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	15 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	15 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	81,3 %

Berechnung:

BGF(m ²) / BRI(m ³)	x	NHK	x	Index	=	Summe
91	x	227,00 Euro/m ²	x	1,9086	=	39.425,95 Euro

Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	39.425,95 Euro
Alterswertminderung (81,3 %)	32.053,30 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	7.372,65 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (5,00 % vom Sachwert):	1.971,30 Euro
--	---------------

Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (81,3 %):	1.602,67 Euro
--	---------------

vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	368,63 Euro
--	-------------

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt: 7.741,28 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen: 7.700,00 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: Rückgebäude Scheune

Baujahr:	1938
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	87 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	-7 Jahre

Gesamtpunktzahl nach sachverständiger Einschätzung des Modernisierungsgrades:

kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung

2 Punkte

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Modifizierte Restnutzungsdauer: 15 Jahre

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	Vorderhaus Wohnhaus	75.300,00 Euro
2	Vorderhaus Schuppen	1.400,00 Euro
3	Rückgebäude Wohnbereich	135.500,00 Euro
4	Rückgebäude Garage	4.500,00 Euro
5	Rückgebäude Lager	12.300,00 Euro
6	Rückgebäude Scheune	7.700,00 Euro
Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:		236.700,00 Euro
Bodenwert (rentierlicher Anteil):		102.500,00 Euro
vorläufiger Verfahrenswert:		339.200,00 Euro
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,025 =		347.680,00 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		347.680,00 Euro
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
Minderung / Baumängel und Schäden: aus Bauschadenermittlung		- 26.200,00 Euro
Wirtschaftliche Überalterung: - 10,00 %		- 34.768,00 Euro
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:		<u>+ 412,50 Euro</u>
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-60.555,50 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt:		287.124,50 Euro
zzgl. Bodenwert (unrentierlicher Anteil):		150,00 Euro
Summe Verfahrenswert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):		287.300,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzfläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegenschaftszins (%)	manuell/ berechnet
Vorderhaus Wohnbereich	5,50	manuell	135,03	742,67	8.912,04	5,12	manuell
Vorderhaus Schuppen	0,50	manuell	10,47	5,24	62,88	5,12	manuell
Rückgebäude Wohnbereich	5,50	manuell	82,86	455,73	5.468,76	5,12	manuell
Rückgebäude Lager	2,50	manuell	58,89	147,23	1.766,76	5,12	manuell
Rückgebäude Scheune EG	2,50	manuell	40,94	102,35	1.228,20	5,12	manuell
Rückgebäude Scheune DG	0,50	manuell	40,94	20,47	245,64	5,12	manuell

Zwischensumme: 17.684,28 Euro

Garagen / TG-Stellplätze: 2 Stpl. 60,00 Euro / Stpl. → 1.440,00 Euro

offene Stellplätze: 3 Stpl. 35,00 Euro / Stpl. → 1.260,00 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 20.384,28 Euro
Summe angemessene Miete: 20.384,28 Euro

Bewirtschaftungskosten (insgesamt):

Instandhaltungskosten: 14,66 % 8,10 Euro / W-/NFL 2.989,31 Euro
 Verwaltungskosten: 3,88 % 2,14 Euro / W-/NFL 791,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 1,10 Euro / W-/NFL 407,69 Euro
 Summe Bewirtschaftungskosten (insgesamt): 4.188,00 Euro

Bewirtschaftungskosten (Wohn-/Nutzflächen):

Instandhaltungskosten: 14,42 % 6,91 Euro / Stück 2.549,31 Euro
 Verwaltungskosten: 3,37 % 1,61 Euro / Stück 596,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 0,96 Euro / Stück 353,69 Euro
 Summe Bewirtschaftungskosten (Wohn-/Nutzflächen): 3.499,00 Euro

Bewirtschaftungskosten (Garagen/TG-Stellplätze):

Instandhaltungskosten: 12,22 % 88,00 Euro / Stück 176,00 Euro
 Verwaltungskosten: 5,42 % 39,00 Euro / Stück 78,00 Euro
 Mietausfallwagnis / Sonstiges: 2,00 % 14,40 Euro / Stück 28,80 Euro
 Summe Bewirtschaftungskosten (Garagen/TG-Stellplätze): 282,80 Euro

Bewirtschaftungskosten (offene Stellplätze):

Instandhaltungskosten:	20,95 %	88,00 Euro / Stück	264,00 Euro
Verwaltungskosten:	9,29 %	39,00 Euro / Stück	117,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	8,40 Euro / Stück	25,20 Euro
Summe Bewirtschaftungskosten (offene Stellplätze):			406,20 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Vorderhaus Wohnbereich	5,12 %
Vorderhaus Schuppen	5,12 %
Rückgebäude Wohnbereich	5,12 %
Rückgebäude Lager	5,12 %
Rückgebäude Scheune EG	5,12 %
Rückgebäude Scheune DG	5,12 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel:	5,12 %	
Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021		
Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	102.500,00 Euro	5.248,00 Euro
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		10.948,28 Euro
mittlere Restnutzungsdauer:	24 Jahre	
Zinssatz:	5,12 %	
Vervielfältiger:	13,64	
Gebäudeertragswert:		149.334,54 Euro
zzgl. Bodenwert:		102.650,00 Euro
Ertragswert:		251.984,54 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		251.984,54 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Minderung / Baumängel und Schäden: aus Bauschadenermittlung		- 26.200,00 Euro
Wirtschaftliche Überalterung:		
	- 10,00 %	- 25.198,45 Euro
Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen:		<u>+ 412,50 Euro</u>
Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		-50.985,95 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 201.000,00 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: gültig für alle
Gebäudeart: gemischt genutzte Häuser (überwiegend Wohnanteil)

Generelle Einflussfaktoren:

Restnutzungsdauer: > 50 Jahre
Lage: gut
Liegenschaftszinssatz von 3,50 % bis 6,50 %

Spezielle Einflussfaktoren:

Marktsituation: Angebot größer als Nachfrage
→ Empfehlung: Orientierung an der oberen Grenze der Bandbreite

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

Vorgeschlagener Liegenschaftszinssatz: 5,75 %
Gewählter Liegenschaftszinssatz: 5,12 %

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

Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes

Anmerkung zur Verkehrswertableitung:

Der Verkehrswert wird in Anlehnung an § 194 BauGB ermittelt. Gemäß § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der zum Bewertungszeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften sowie der Lage und sonstigen Beschaffenheit des Bewertungsobjekts ohne Einfluss ungewöhnlicher und persönlicher Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	102.650 Euro
Sachwert:	287.300 Euro
Ertragswert:	201.000 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem **Sachwert**:

Verkehrswert:	287.300 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 3 Stellen):	287.300 Euro

Ergebnis:

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein atlastenfreies 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 mehrere Gebäudeteile die teils als Einfamilienwohnhaus als Garagenanlage bzw. Lager und Scheune zu nutzen sind. Weiter ist im rückwärtigen Gebäude eine vermietete Wohnung im Dachgeschoss.

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden im Wesentlichen eigengenutzt. Ihre Zweckbestimmung ist nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrags gerichtet. Der Verkehrswert wird daher im Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV 2021) unter Ansatz von gewöhnlichen Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung

Ort: Pirmasens, den 25.06.2025



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 bauzeittypische 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 Vorderhaus Wohnhaus

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
Kellergeschoss									
Kellergeschoss		8,215	11,580	1,000	ja	95,130	0,000	1,000	0,000
Erdgeschoss									
Erdgeschoss		8,215	11,580	1,000	ja	95,130	0,000	1,000	0,000
Dachgeschoss									
Dachgeschoss		8,215	11,580	1,000	ja	95,130	0,000	1,000	0,000
Spitzboden									
Spitzboden		4,800	11,580	1,000	ja	55,584	0,000	1,000	0,000

Summe KG

95,130

Summe EG

95,130

Summe DG

150,714

Summe Gebäude:

BGF:

340,973

BRI:

0,000

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Vorderhaus Schuppen

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
Erdgeschoss									
Erdgeschoss		4,745	2,640	1,000	ja	12,527	0,000	1,000	0,000

Summe EG

12,527

Summe Gebäude:

BGF:

12,527

BRI:

0,000

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Wohnbereich

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
Kellergeschoss									
BTF 1		14,400	6,070	1,000	nein	87,408	0,000	1,000	0,000
BTF 2		7,300	2,800	1,000	nein	20,440	0,000	1,000	0,000
Kellergeschoss						107,848			0,000
Dachgeschoss									
BTF 1		14,400	6,070	1,000	nein	87,408	0,000	1,000	0,000
BTF 2		7,300	2,800	1,000	nein	20,440	0,000	1,000	0,000
Dachgeschoss						107,848			0,000
		0,000	0,000	1,000	ja	0,000	0,000	1,000	0,000
Spitzboden									
BTF 1		14,400	5,065	1,000	nein	72,936	0,000	1,000	0,000
BTF 2		5,540	2,800	1,000	nein	15,512	0,000	1,000	0,000
Spitzboden						88,448			0,000

Summe KG
Summe DG

107,848
196,296

Summe Gebäude:

BGF:

304,144

BRI:

0,000

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Garage

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
Erdgeschoss									
Erdgeschoss		5,300	6,510	1,000	ja	34,503	0,000	1,000	0,000

Summe EG

34,503

Summe Gebäude:

BGF:

34,503

BRI:

0,000

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Lager

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
Erdgeschoss									
BTF 1		5,650	6,070	1,000	nein	34,296	0,000	1,000	0,000
BTF 2		5,300	6,130	1,000	nein	32,489	0,000	1,000	0,000
Erdgeschoss						66,785			0,000

Summe EG

66,785

Summe Gebäude:

BGF:

66,785

BRI:

0,000

Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche Rückgebäude Scheune

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m ²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m ³)
Erdgeschoss									
Erdgeschoss		7,300	7,125	1,000	ja	52,012	0,000	1,000	0,000
Dachgeschoss									
Dachgeschoss		5,540	7,125	1,000	ja	39,473	0,000	1,000	0,000

Summe EG

52,012

Summe DG

39,473

Summe Gebäude:

BGF:

91,485

BRI:

0,000

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

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Vorderhaus Wohnhaus

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
Kellergeschoss									
Summe Kellergeschoss								nein	0,000
Erdgeschoss									
	Flur	1,800	2,245	1,00	1,000		4,041	nein	
	Küche	3,900	4,090	1,00	1,000	15,951			
		0,525	0,535	1,00	-1,000	-0,281	15,670	nein	
	Zimmer 1	3,390	4,075	1,00	1,000		13,814	nein	
	Bad	3,300	2,040	1,00	1,000		6,732	nein	
	Zimmer 2	3,385	4,075	1,00	1,000	13,794			
		0,690	3,545	1,00	1,000	2,446			
		3,350	4,300	1,00	1,000	14,405	30,645	nein	
Summe									70,902
Summe Erdgeschoss									70,902
Dachgeschoss									
	Flur	1,520	2,245	1,00	1,000		3,412	nein	
	Küche	4,030	4,070	1,00	1,000	16,402			
		0,815	4,070	1,00	-0,500	-1,659			
		0,560	0,545	1,00	-1,000	-0,305	14,438	nein	
	Zimmer 1	3,540	4,055	1,00	1,000	14,355			
		0,815	4,055	1,00	-0,500	-1,652	12,702	nein	
	Bad	3,040	2,230	1,00	1,000	6,779			
		0,355	2,230	1,00	-0,500	-0,396	6,383	nein	
	Zimmer 2	4,075	4,055	1,00	1,000	16,524			
		0,800	4,055	1,00	-0,500	-1,622			
		0,540	0,550	1,00	-1,000	-0,297	14,605	nein	
	Zimmer 3	3,480	4,085	1,00	1,000	14,216			
		0,795	4,085	1,00	-0,500	-1,624	12,592	nein	
Summe									64,134
Summe Dachgeschoss									64,134
Spitzboden									
Summe Spitzboden								nein	0,000

Summe gesamt:	Wohnfläche	135,036
	Nutzfläche	0,000
	Wohn- / Nutzfläche	135,036

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Vorderhaus Schuppen

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
Erdgeschoss									
	Schuppen	4,505	2,325	1,00	1,000		10,474	ja	
Summe									10,474
Summe									10,474
Erdgeschoss									

Summe gesamt:

Wohnfläche 0,000
Nutzfläche 10,474
Wohn- / Nutzfläche 10,474

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Rückgebäude Wohnbereich

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
Kellergeschoss									
Summe								nein	0,000
Kellergeschoss									
Dachgeschoss									
Summe								nein	0,000
Dachgeschoss									
	Flur	1,210	1,960	1,00	1,000	2,372			
		1,210	0,490	1,00	-0,500	-0,296	2,075	nein	
	Küche	3,270	5,480	1,00	1,000	17,920			
		3,270	0,425	1,00	-0,500	-0,695			
		0,410	0,595	1,00	-1,000	-0,244	16,981	nein	
	Wohnen	4,555	5,470	1,00	1,000	24,916			
		4,555	0,455	1,00	-0,500	-1,036	23,880	nein	
	Schlafzimmer	2,725	3,460	1,00	1,000	9,428			
		1,645	2,690	1,00	1,000	4,425			
		0,600	2,690	1,00	-0,500	-0,807	13,047	nein	
	Bad	2,770	2,015	1,00	1,000	5,582			
		1,370	2,705	1,00	1,000	3,706			
		3,610	0,415	1,00	-0,500	-0,749			
		0,530	2,705	1,00	-0,500	-0,717	7,822	nein	
	Arbeiten	6,700	2,635	1,00	1,000	17,654			
		0,620	2,560	1,00	-0,500	-0,794			
		0,620	2,705	1,00	-0,500	-0,839			
		0,560	0,345	1,00	-1,000	-0,193	15,829	nein	
	Terrasse	2,210	5,845	1,00	0,250		3,229	nein	
Summe									82,862
									82,862
Spitzboden									
Summe								nein	0,000
Spitzboden									

Summe gesamt:

Wohnfläche 82,862
Nutzfläche 0,000
Wohn- / Nutzfläche 82,862

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Rückgebäude Lager

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
Erdgeschoss									
	Lager	4,860	5,795	1,00	1,000	28,164			
		4,745	6,475	1,00	1,000	30,724	58,888	ja	
Summe									58,888
Summe Erdgeschoss									58,888

Summe gesamt:	Wohnfläche	0,000
	Nutzfläche	58,888
	Wohn- / Nutzfläche	58,888

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzfläche Rückgebäude Scheune

Geschoss / Nutzungseinheit	Raum- bezeichnung	Seite a (m)	Seite b (m)	Putz- abzug (%)	Faktor	Teilfläche (m ²)	Raumfläche (m ²)	Nutz- fläche	Fläche (m ²)
Erdgeschoss									
	Raum 1	6,260	6,540	1,00	1,000		40,940	ja	
Summe									40,940
Summe Erdgeschoss									40,940
Dachgeschoss									
	Raum 1	6,260	6,540	1,00	1,000		40,940	ja	
Summe									40,940
Summe Dachgeschoss									40,940

Summe gesamt:	Wohnfläche	0,000
	Nutzfläche	81,881
	Wohn- / Nutzfläche	81,881

Anlage Bauschäden nach Gewerken

Gebäude: **Vorderhaus Wohnhaus**

Bauschäden Rohbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Gerüstarbeiten	0,86 %	25,00 %	1,29 Euro / m ²	439,89 Euro
Betonarbeiten (Instandhaltung)	17,40 %	5,00 %	5,23 Euro / m ²	1.783,43 Euro
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten (Instandhaltung)	4,19 %	5,00 %	1,26 Euro / m ²	429,66 Euro
Summe Rohbau	22,45 %		7,78 Euro / m²	2.652,98 Euro

Bauschäden Ausbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Maler- und Lackierarbeiten - Beschichtungen	2,32 %	25,00 %	3,49 Euro / m ²	1.190,09 Euro
Wärmedämm- Verbundsysteme	4,30 %	10,00 %	2,58 Euro / m ²	879,78 Euro
Summe Ausbau	6,62 %		6,07 Euro / m²	2.069,87 Euro

Bauschäden Technik

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Dämm- und Brandschutzarbeiten an technischen Anlagen (Instandhaltung)	0,58 %	20,00 %	0,70 Euro / m ²	238,70 Euro
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	4,68 %	5,00 %	1,41 Euro / m ²	480,81 Euro
Summe Technik	5,26 %		2,11 Euro / m²	719,51 Euro

Bauschäden gesamt

Summe (GESAMT):	34,33 %		15,96 Euro / m²	2,66 %
------------------------	----------------	--	-----------------------------------	---------------

Summe Kosten insgesamt:		5.442,36 Euro
Zuschlag für Umbau / Entsorgung:	10,00 %	544,24 Euro
Zwischensumme:		5.986,60 Euro
Nebenkosten:	10,00 %	598,66 Euro
Index:	1,8702	
Kostenaufwand:		12.315,75 Euro
nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau:		5.548,27 Euro
Kostenaufwand insgesamt:		12.315,75 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):		12.300,00 Euro

Anlage Bauschäden nach Gewerken

Gebäude: **Vorderhaus Schuppen**

Bauschäden Rohbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Entwässerungskanalarbeiten (Instandhaltung)	1,04 %	100,00 %	3,64 Euro / m ²	47,32 Euro
Summe Rohbau	1,04 %		3,64 Euro / m²	47,32 Euro

Bauschäden Ausbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Summe Ausbau	0,00 %			

Bauschäden Technik

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Summe Technik	0,00 %			

Bauschäden gesamt

Summe (GESAMT):	1,04 %		3,64 Euro / m²	1,04 %
------------------------	---------------	--	----------------------------------	---------------

Summe Kosten insgesamt:		47,32 Euro
Zuschlag für Umbau / Entsorgung:	10,00 %	4,73 Euro
Zwischensumme:		52,05 Euro
Nebenkosten:	10,00 %	5,20 Euro
Index:	1,9086	
Kostenaufwand:		109,27 Euro
nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau:		109,27 Euro
Kostenaufwand insgesamt:		109,27 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):		100,00 Euro

Anlage Bauschäden nach Gewerken

Gebäude: **Rückgebäude Wohnbereich**

Bauschäden Rohbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Überarbeitung Dacheindeckung (Instandhaltung)	4,19 %	7,50 %	1,68 Euro / m ²	510,72 Euro
Summe Rohbau	4,19 %		1,68 Euro / m ²	510,72 Euro

Bauschäden Ausbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Putz- und Stuckarbeiten (Instandhaltung)	3,59 %	50,00 %	9,59 Euro / m ²	2.915,36 Euro
Metallbauarbeiten (Instandhaltung)	4,63 %	10,00 %	2,47 Euro / m ²	750,88 Euro
Summe Ausbau	8,22 %		12,06 Euro / m ²	3.666,24 Euro

Bauschäden Technik

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	4,68 %	5,00 %	1,25 Euro / m ²	380,00 Euro
Summe Technik	4,68 %		1,25 Euro / m ²	380,00 Euro

Bauschäden gesamt

Summe (GESAMT):	17,09 %		14,99 Euro / m²	2,81 %
------------------------	----------------	--	-----------------------------------	---------------

Summe Kosten insgesamt:		4.556,96 Euro
Zuschlag für Umbau / Entsorgung:	10,00 %	455,70 Euro
Zwischensumme:		5.012,66 Euro
Nebenkosten:	10,00 %	501,27 Euro

Index:	1,8702	
Kostenaufwand:		10.312,15 Euro
nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau:		9.452,23 Euro

Kostenaufwand insgesamt:	10.312,15 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):	10.300,00 Euro

Anlage Bauschäden nach Gewerken

Gebäude: **Rückgebäude Garage**

Bauschäden Rohbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Summe Rohbau	0,00 %			

Bauschäden Ausbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Summe Ausbau	0,00 %			

Bauschäden Technik

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	7,57 %	5,00 %	0,93 Euro / m ²	32,55 Euro
Summe Technik	7,57 %		0,93 Euro / m²	32,55 Euro

Bauschäden gesamt

Summe (GESAMT):	7,57 %		0,93 Euro / m²	0,38 %
------------------------	---------------	--	----------------------------------	---------------

Summe Kosten insgesamt:		32,55 Euro
Zuschlag für Umbau / Entsorgung:	10,00 %	3,25 Euro
Zwischensumme:		35,80 Euro
Nebenkosten:	10,00 %	3,58 Euro
Index:	1,9086	
Kostenaufwand:		75,16 Euro
Kostenaufwand insgesamt:		75,16 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):		100,00 Euro

Anlage Bauschäden nach Gewerken

Gebäude: **Rückgebäude Lager**

Bauschäden Rohbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Dachdeckungs- und Dachabdichtungsarbeiten	5,48 %	100,00 %	19,18 Euro / m ²	1.285,06 Euro
Summe Rohbau	5,48 %		19,18 Euro / m ²	1.285,06 Euro

Bauschäden Ausbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Summe Ausbau	0,00 %			

Bauschäden Technik

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Nieder- und Mittelspannungsanlagen bis 36 kV	7,57 %	5,00 %	1,32 Euro / m ²	88,44 Euro
Summe Technik	7,57 %		1,32 Euro / m ²	88,44 Euro

Bauschäden gesamt

Summe (GESAMT):	13,05 %		20,50 Euro / m²	5,86 %
------------------------	----------------	--	-----------------------------------	---------------

Summe Kosten insgesamt:		1.373,50 Euro
Zuschlag für Umbau / Entsorgung:	10,00 %	137,35 Euro
Zwischensumme:		1.510,85 Euro
Nebenkosten:	10,00 %	151,08 Euro
Index:	1,9086	
Kostenaufwand:		3.171,96 Euro
Kostenaufwand insgesamt:		3.171,96 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):		3.200,00 Euro

Anlage Bauschäden nach Gewerken

Gebäude: **Rückgebäude Scheune**

Bauschäden Rohbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Überarbeitung Dacheindeckung (Instandhaltung)	5,48 %	7,50 %	0,93 Euro / m ²	84,63 Euro
Summe Rohbau	5,48 %		0,93 Euro / m²	84,63 Euro

Bauschäden Ausbau

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Summe Ausbau	0,00 %			

Bauschäden Technik

Bauteil	Wertanteil	Grad	Kosten pro m ²	Kosten
Summe Technik	0,00 %			

Bauschäden gesamt

Summe (GESAMT):	5,48 %		0,93 Euro / m²	0,41 %
------------------------	---------------	--	----------------------------------	---------------

Summe Kosten insgesamt:		84,63 Euro
Zuschlag für Umbau / Entsorgung:	10,00 %	8,46 Euro
Zwischensumme:		93,09 Euro
Nebenkosten:	10,00 %	9,31 Euro
Index:	1,9086	
Kostenaufwand:		195,44 Euro
nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau:		195,44 Euro
Kostenaufwand insgesamt:		195,44 Euro
Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen):		200,00 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

66996 Fischbach bei Dahn, Daniel-Theysohn-Str. 32



03.06.2025 | 03450127 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

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



0

100 m

Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

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

Datenquelle

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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03450127 vom 03.06.2025 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

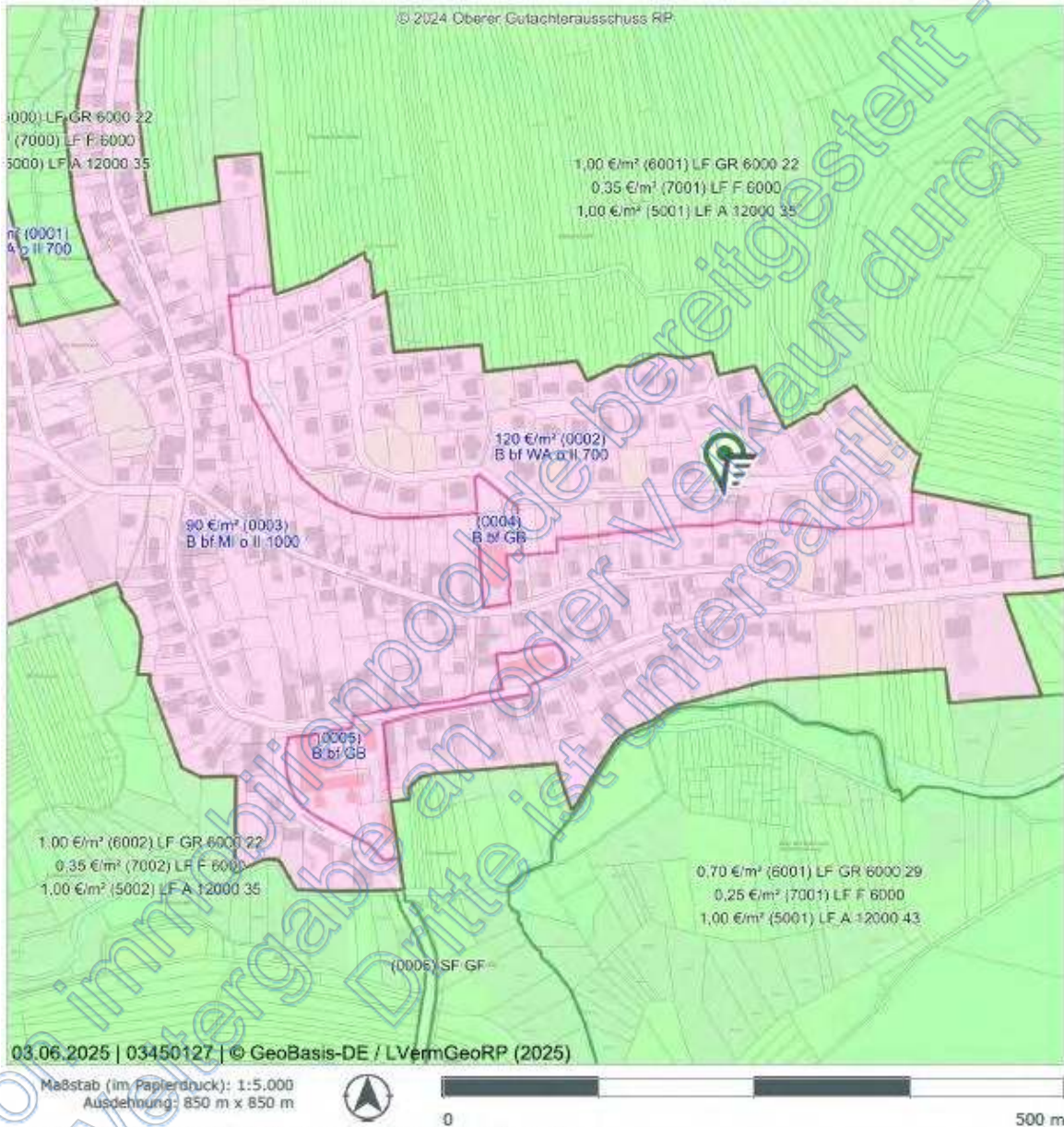


Markus Nikolaus
PLANUNG UND IMMOBILIEN

Seite / 1 von 114
Fertigung 1 von 1
AktENZEICHEN: 2 K 11 / 25

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

66996 Fischbach bei Dahn, Daniel-Theysohn-Str. 32



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

Datenquelle
Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz Stand: 01.01.2024

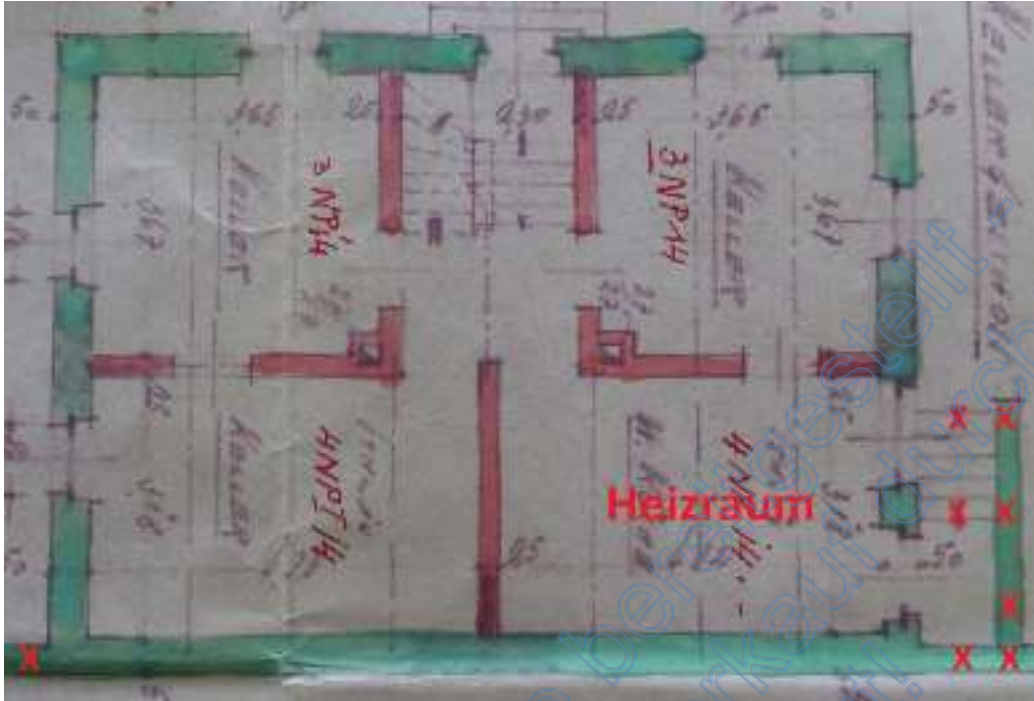
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

Anlage

Planunterlagen

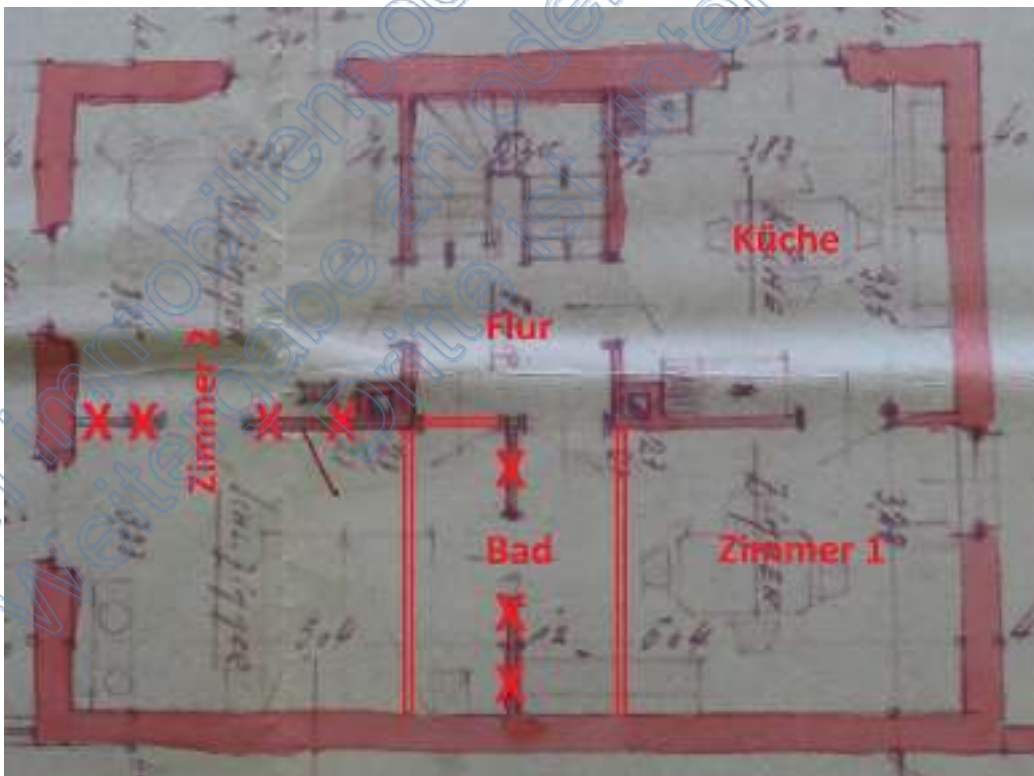
(DIN A4: 4 Seiten)

- | | |
|--------------|--|
| Vorderhaus: | Grundriss Kellergeschoss
Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Schnitt |
| Rückgebäude: | Grundriss Erdgeschoss
Grundriss Dachgeschoss
Schnitt |



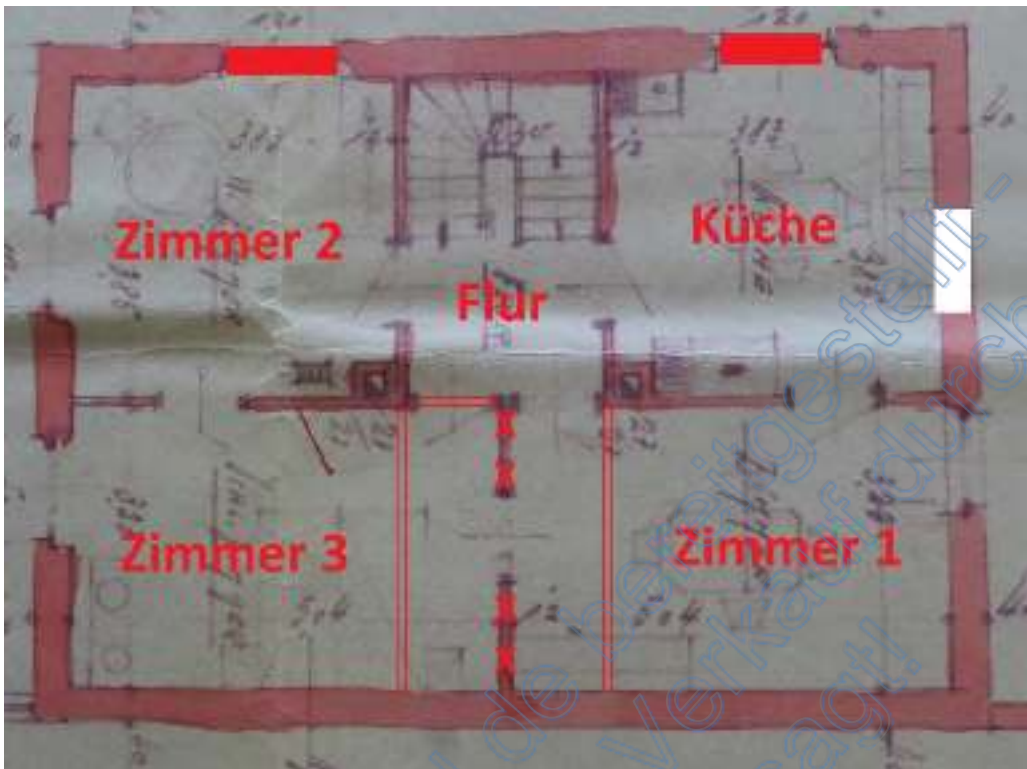
Vorderhaus: Grundriss Kellergeschoss

ohne Maszstab



Vorderhaus: Grundriss Erdgeschoss

ohne Maszstab



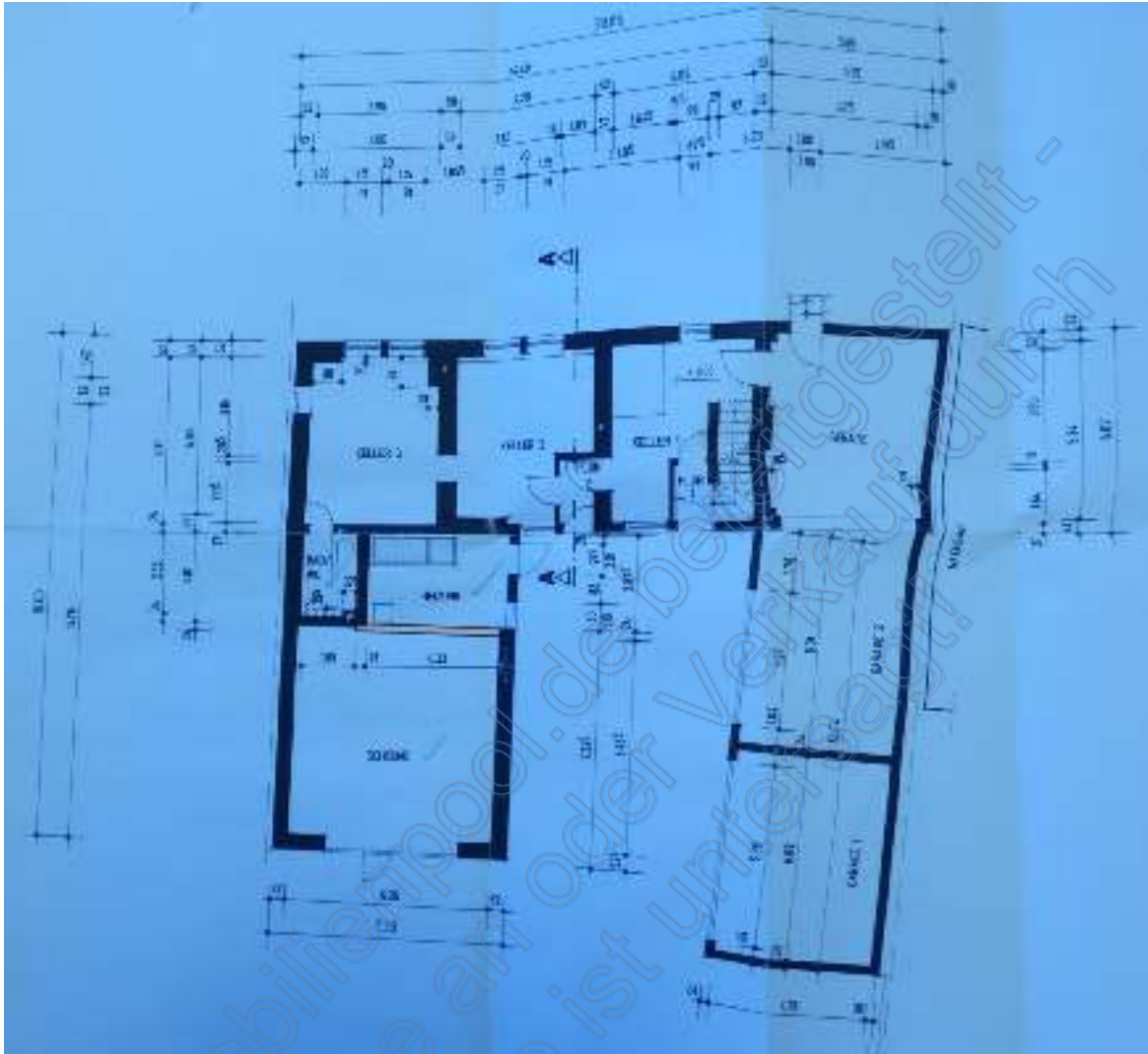
Vorderhaus: Grundriss Dachgeschoss

ohne Maszstab



Vorderhaus: Schnitt

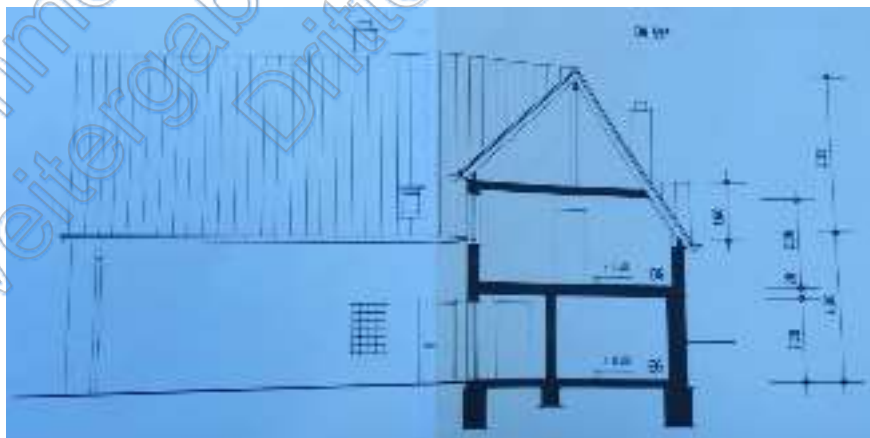
ohne Maszstab



Rückgebäude: Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab



Rückgebäude: Grundriss Dachgeschoss
ohne Maßstab



Rückgebäude: Schnitt
ohne Maßstab

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

Anlage

Fotos zum bewertenden Objekt

Vorderhaus

Bild 1 – 39

Seite 2-21

Rückgebäude

Bild 40 – 69

Seite 22-37

Fotos zum Vorderhaus

Bild 1 - 39
(Seite 79 - 98)



Bild 1: Ansicht Ost



Bild 2: Zufahrt zum Gelände von der Hildegardstraße aus



Bild 3: Ansicht Süd



Bild 4: Außenanlage zwischen Vorderhaus und der Hildegardstraße



Bild 5: Ansicht West; Zufahrt von der Hildegartstraße



Bild 6: Ansicht Nord



Bild 7: Erdtankanlage zum Betrieb des Vorderhauses; Tankvolumen unbekannt



Bild 8: Ansicht Süd Schuppen



Bild 9: Schuppen



Bild 10: Hauseingang



Bild 11: Treppenhaus mit Blick vom Hauseingang



Bild 12: Küche

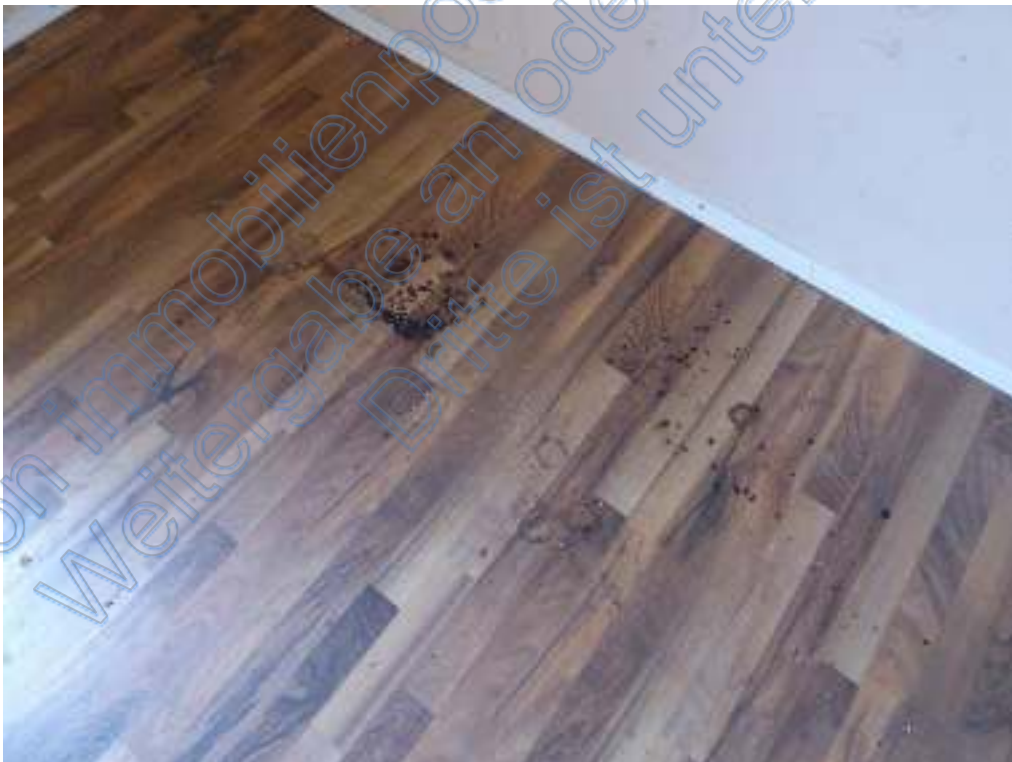


Bild 13: Bodenbelag in der Küche



Bild 14: Zimmer 1 im EG



Bild 15: Türen; Blick in den Flur im EG



Bild 16: Bad im EG mit Waschbecken, Stand-WC, Badewanne ...



Bild 17: ... Bidet und Dusche



Bild 18: Zimmer 2 im EG



Bild 19: Fenster mit Aluminiumrahmen und Einfachverglasung in der Ansicht Süd



Bild 20: restliche Fenster mit Aluminiumrahmen und Doppelverglasung



Bild 21: Treppenhaus mit Ansicht EG



Bild 22: Flur im DG



Bild 23: Küche im DG



Bild 24: Zimmer 1 im DG



Bild 25: Bad im DG mit Waschbecken, Stand-WC und Badewanne



Bild 26: defektes Dachflächenfenster im Bad im DG



Bild 27: Zimmer 2 im DG



Bild 28: Zimmer 3 im DG



Bild 29: Zugang zum Dachboden über eine ausziehbare Dachbodentreppe im Bad



Bild 30: Dachboden; Dachkonstruktion



Bild 31: Elektrozählerkasten und -Sicherungskasten



Bild 32: Kellerabgang



Bild 33: Waschküche im KG



Bild 34: freiliegende, korrodierte Bewehrung eines Stahlbetonpfostens in der Waschk.



Bild 35: Kellerraum



Bild 36: vermutlich ein Räucherofen; Funktion unbekannt



Bild 37: Ölzentralheizung



Bild 38: Typenschild Ölzentralheizung



Bild 39: Elektrodurchlauferhitzer zur Warmwasserversorgung

Fotos zum Rückgebäude

Bild 40 - 69
(Seite 99 - 114)

Die im Rückgebäude befindliche Wohnung sowie das Lager konnten besichtigt werden. Der Mieter hat jedoch der Veröffentlichung der Bilder von den Räumlichkeiten nicht zugestimmt.



Bild 40: Ansicht Nord; Ansicht Daniel-Theyson-Straße



Bild 41: Die Fläche zwischen dem Rückgebäude und der Daniel-Theysen-Straße gehört nicht zu dem zu bewertenden Grundstück



Bild 42: Ansicht West



Bild 43: Mängel in der Dacheindeckung



Bild 44: Ansicht Süd, Scheune



Bild 45: Ansicht Ost, Scheune; Ansicht Süd, Wohnbereich



Bild 46: Ansicht West, Lager und Garage



Bild 47: Dach Bereich Lager und Garage



Bild 48: Bewuchs im Bereich des Daches Garage und Lager



Bild 49: Luftraum zwischen Garage / Lager und dem Nachbargebäude



Bild 50: Ansicht Ost, Wohnbereich; Terrasse



Bild 51: Feuchtigkeitschaden im Bereich des Wohnzimmer im Wohnbereich



Bild 52: Feuchtigkeitschaden im Bereich des Wohnzimmer im Arbeitszimmer



Bild 53: Treppenaufgang zum Spitzboden von der Küche vom Wohnbereich aus



Bild 54: Spitzboden über Wohnbereich



Bild 55: Decke vom Spitzboden



Bild 56: Kellerraum 2



Bild 57: Feuchtigkeit in der Wand im Bereich des Kellerraums 2



Bild 58: Kellerraum 3



Bild 59: Entwässerungsleitung im Kellerraum 3 vom darüber liegenden Bad



Bild 60: Bad / WC im Keller



Bild 61: alter Elektrodurchlauferhitzer



Bild 62: Ölzentralheizung im rückwärtigen Gebäude



Bild 63: Typenschild Öl-Heizung

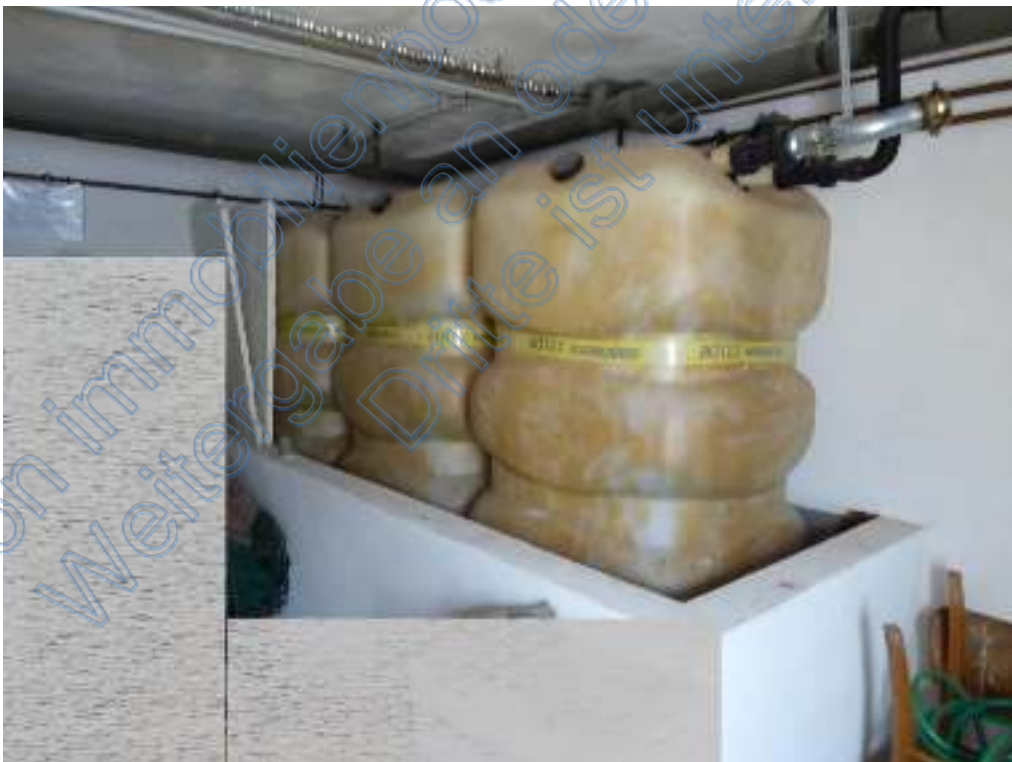


Bild 64: Öltankanlage im Heizraum; 3 x 1.000 Liter



Bild 65: Feuchtigkeit im Lager (siehe Bilder 47 und 48)



Bild 66: Feuchtigkeit im Lager (siehe Bilder 47 und 48)



Bild 67: Garage mit zwei Stellplätzen



Bild 68: Scheune im Erdgeschoss



Bild 69: Zugang zum Scheunenboden (Bereich wurde nicht besichtigt)

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