



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!**



Markus Nikolaus
PLANUNGS UND INGENIEURBÜRO

Ingenieurbüro Nikolaus, Dankelsbachstraße 44-48, 66953 Pirmasens

Amtsgericht Pirmasens
Aktenzeichen 2 K 31/25
Bahnhofstraße 22-26

66953 Pirmasens

DANKELSBACHSTRASSE 44-48
66953 PIRMASENS
TEL.: 06331 / 22 51 93
FAX: 06331 / 22 51 95

mail to: info@niko-ing.de
www.nikolaus-ingenieure.de

Gutachten über den Verkehrswert

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch

Objekt: Zweifamilien-Wohnhaus
Finsterbachstraße 1
66955 Pirmasens-Niedersimten



Der Verkehrswert wurde zum Stichtag 06.08.2025 ermittelt mit

51.400 Euro

Beschreibung

Objektart:	Mehrfamilien-Wohnhaus	
Grundstücksadresse:	Finsterbachstraße 1 66955 Niedersimten	
Grundbuch:	von:	Niedersimten
	Blatt:	1879
Kataster:	Gemarkung:	Niedersimten
	Flurstück:	522/2
	Größe (m ²):	96
Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstraße 22-26 66953 Pirmasens	
Eigentümer:	XXX	
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsvorsteigerung	
Verkehrswert:	51.400 Euro	
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2025	

Inhaltsverzeichnis

Zusammenstellung wichtiger Daten	4
Objektdaten	5
Allgemeine Objektdaten	7
Ausführliche Objektbeschreibung	9
Gebäudebeschreibung 2-FH	11
Energetische Eigenschaften (GEG) 2-FH.....	13
Bodenwertermittlung.....	14
Sachwert 2-FH.....	16
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude	18
Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert).....	19
Ertragswert	20
Berechnung des Liegenschaftzinssatzes.....	22
Ableitung des Verkehrswertes / Marktwertes.....	23
Haftungsausschluss	24
Anlage Flächenberechnung Bruttogrund-/Geschossfläche 2-FH.....	26
Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzungsfläche 2-FH.....	27
Anlage Bauschäden detailliert	28
Anlage geografische Daten	29
Anlage Planunterlagen	32
Anlage Fotos	38



Zusammenstellung wichtiger Daten

Ortstermin	06.08.2025
Wertermittlungsstichtag	06.08.2025
Gebäude: Baujahr:	Zweifamilienwohnhaus 1950 (Annahme)
Wohn- / Nutzungsfläche	122,32 m ² / 0,00 m ²
Summe Sachwert gesamt:	67.400 Euro
Rohertrag	6.605,28 Euro / Jahr
Bewirtschaftungskosten	- 2.159,25 Euro / Jahr
Liegenschaftszinssatz	3,08 %
Vervielfältiger	10,58
Restnutzungsdauer	13 Jahre
Sachwertfaktor	1,230
Baumängel und Schäden	700,00 Euro
Rechte und Belastungen	-
relativer Verkehrswert / Wohnfläche	420,21 Euro / m ²
Bodenwert	7.500 Euro
Ertragswert	51.400 Euro
Verkehrswert	51.400 Euro

Objektdaten

Auftrag:

Aktenzeichen:	2K31/25
Ortstermin:	06.08.2025
Wertermittlungsstichtag:	06.08.2025
Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstraße 22-26 66953 Pirmasens
Eigentümer:	X X X
Zweck des Gutachtens:	Zwangsversteigerung

Objektangaben:

Objektart:	Mehrfamilien-Wohnhaus
Erbaurecht:	nein
Anschrift:	Finsterbachstraße 1 66955 Niedersimten
Anzahl Flurst.:	1
Grundstücksgröße lt. Grundbuch:	96 m ²
Denkmalschutz:	nein

Grundbucheintragungen:
Grundbuchauszug

Grundbuchauszug vom	27.06.2025
Amtsgericht:	Pirmasens
Grundbuch:	Niedersimten
Blatt:	1879

Grundbuch (Eintrag Nr: 1)

Gemarkung:	Niedersimten
Flur / Flurst.:	522/2
Größe (m ²):	96
Bestandsverzeichnis:	Gebäude- und Freifläche Finsterbachstraße 1

Erste Abteilung (Eigentümer):

Eintragung lt. Grundbuch vom 09.08.2019

Eigentümer 1:
Name: X X X

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht Pirmasens, 2 K 31/25);
eingetragen am 06.06.2025.

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

Bebauung:

Gebäudeart:	Baujahr:	Wohn-/ Nutzungs- fläche:	GF:	BGF:	BRI:
2-FH	1950 (Annahme)	122		309	
Summe gesamt:		122 m²		309 m²	

Kurzbeschreibung des Objektes:

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus mit unbekanntem Baujahr. Aus den Bauakten ist zu entnehmen, dass das Gebäude im Jahre 1963 aufgestockt wurde. Für die Berechnungen in diesem Gutachten wurde das Jahr 1950 als Bauzeit angenommen. Nach Angaben in der Baubeschreibung wurde das zweistöckige Gebäude zuzüglich Dachgeschoss in mittelschwerer Bauart errichtet.

Das Anwesen ist vermutlich nicht mehr bewohnt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigungen war ein Zugang zum Gebäude nicht möglich, so dass die Bewertung mit Zuhilfenahme der vorhandenen Bauakten sowie der Betrachtung von außen erstellt wurde.

Die Bebauung des 96 qm großen Grundstückes erfolgte geschlossen, die Immobilie grenzt im Norden sowie im Süden an das Nachbargebäude bzw. Nachbargrundstück. Die Straßen- und somit Hausfront beträgt ca. 9 Meter. Im hinteren Bereich verläuft die Grundstücksgrenze verwinkelt mit einer Abstufung. Die Grundstücksstiefe beträgt ca. 13 Meter an der längsten und ca. 9,4 Meter an der kürzesten Stelle. Insgesamt betrachtet hat die westliche Grenze eine Länge von ca. 8 Metern. Die hinter dem Gebäude liegende Freifläche in Geschosshöhe des Kellers grenzt vermutlich eben an die benachbarten Gebäude. Nach Abzug der Gebäudegrundfläche und des Balkons umfasst diese Außenanlage ca. 10 qm.

Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem Dachgeschoss. Der Eintritt zur Immobilie erfolgt von der Finsterbachstraße aus entweder durch die Kellertür oder über eine gemauerte Treppe zur Haustür in das Erdgeschoss. Am Objekt sind 2 Briefkästen und 2 Klingeln vorzufinden. Es wird davon ausgegangen, dass sich 2 Wohneinheiten in dem Gebäude befinden. Es könnte auch sein, dass sich im DG eine weitere Wohnung befindet, da hier Dachflächenfenster für wohnbauliche Zwecke verbaut sind.

Laut Planunterlagen des Baumtes Pirmasens sind nur Wohnungen im EG (ca. 60,33 qm) und im OG (ca. 61,99 qm) vorhanden. Die beiden Flächen wurden mit Hilfe der Baupläne ermittelt, diese können von den tatsächlichen Flächen abweichen. Aufgrund des, von außen erlangten, Gesamteindruckes wird von einem geringen bzw. einfachen Ausstattungsstandard ausgegangen.

In der Bauakte sind Grundrisse hinterlegt, die der Erd- und Obergeschosswohnung jeweils einen Flur, eine Küche, ein Badezimmer, ein Wohnzimmer, ein Schlaf- sowie ein Kinderzimmer und einen Balkon zuordnen. Dabei sind zwei Räume und das Badezimmer als „gefangene Räume“ zu bezeichnen, da sie nur durch die vorhergehenden Räume und nicht direkt vom Flur aus zu erreichen sind.

Die zahlreichen Fenster lassen darauf schließen, dass jedes Zimmer im Gebäude mit Fenster/n versehen und somit ausreichend natürlich beleuchtet und belüftet ist.

Weder über die Beheizung des Gebäudes noch über die Warmwasserversorgung des Objektes kann aufgrund der fehlenden Besichtigung eine Angabe getätigten werden, auch nicht über den Zustand der elektrischen Haustechnik.

Die Dacheindeckung unterscheidet sich von Vorder- zur Rückseite. Von außen ersichtlich sind alte Holzfenster mit Einfachverglasung. Insgesamt wird aufgrund dieses Zustandes ein erheblicher Renovierungs- und Sanierungsrückstand angenommen.

Allgemeine Objektdaten

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Das Vollstreckungsgericht des Amtsgericht Pirmasens hat den Unterzeichner mit Schreiben vom 27.06.2025 beauftragt, zum Zwecke der Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes gem. § 74 a Abs. 5 ZVG, in der Zwangsversteigerungssache 2K31/25 ein Wertgutachten anzufertigen.

Ortsbesichtigung:

Teilnehmer: Die Ortsbesichtigung wurde am 06.08.2025 und am 13.08.2025 durchgeführt.
Anwesend waren: der Unterzeichner

Bemerkungen: Durch eingehende Außenbesichtigung 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 der Eigentümer zu Grunde.

Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag. Die Wertermittlung stützt sich neben den örtlichen Feststellungen auf die beigefügten Grundbuch- und Katasterunterlagen sowie auf persönlich eingeholte Auskünfte bei der Baubehörde sowie Einsichtnahme der mir übergebenen Bauakten der Baubehörde.

Bei der Ortsbesichtigung konnte die Immobilie nicht von innen besichtigt werden. Den Beurteilungen und Bewertungen der nicht besichtigen Teile liegen die Eindrücke der gesichteten Bereiche 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 vermutlich um Zweifamilienwohnhaus.

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden überwiegend von Anlegern unter Rentabilitätskriterien und zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben. Der Verkehrswert wird daher im Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) unter Ansatz marktüblich erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird nachrichtlich dargestellt.

Wertermittlungsstichtag: 06.08.2025

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

- Kopie eines Auszugs aus dem Grundbuch vom 27.06.2025
- Auszug aus der Flurkarte
- Bauzeichnungen aus den Bauakten der Stadtverwaltung Pirmasens
- Telefonische Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens über planungsrechtliche Gegebenheiten
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit Stand 01.01.2024

Rechtliche Grundlagen:

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

1. Bestimmung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
2. Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021).
3. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist. (Anmerkung: Bei älteren Bebauungsplänen gilt jeweils die BauNVO in der damals gültigen Fassung.)
4. Erlass des Bundesministeriums für Raumordnung, Bauwesen Städtebau vom 01.08.1997 zu den Normal- und Herstellungskosten 1995 - NHK 95.
5. Normalherstellungskosten 2000 (NHK 2000) gemäß den Wertermittlungsrichtlinien des Bundes und dem Runderlass des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Wohnungswesen vom 01.12.2001.
6. Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) gemäß Anlage 4 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021).
7. Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz - GEG) vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. Oktober 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 280) geändert worden ist.
8. DIN 277 [2021-08] Grundflächen und Rauminhalte im Hochbau.
9. Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung - 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):

Niedersimten ist ein Stadtteil von Pirmasens, einer kreisfreien Stadt in Rheinland-Pfalz, Deutschland. Sie ist umschlossen vom Landkreis Südwestpfalz und liegt am Westrand des Pfälzer Waldes. Nächst größere Orte liegen in einer Entfernung von:

Pirmasens Stadtzentrum	ca. 5,00 km
Zweibrücken	ca. 31,00 km
Kaiserslautern	ca. 41,00 km
Landau	ca. 48,00 km
Karlsruhe	ca. 86,00 km
Mannheim	ca. 96,00 km
Saarbrücken	ca. 69,00 km

Pirmasens selbst liegt mit einer Fläche von ca. 62 km² auf einer Höhe von 360-400 m.ü.N.N. und hat 39.761 Einwohner (Stand 31. Dezember 2024), was eine Bevölkerungsdichte von 653 Einwohner je km² ergibt.

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

Saarbrücken	ca. 50,5 km
Frankfurt	ca. 150,0 km

Umgebung (kleinräumige Lage):

Das zu bewertende Grundstück liegt ca. 2 km südlich von Pirmasens im Ortsteil Niedersimten. Niedersimten liegt in einem ca. 600m breiten Tal, durch das die Littersbach fließt.

Das Anwesen befindet sich mittig im Ort am Beginn einer ruhigen Sackgasse am Waldrand, jedoch in Nähe der Ortsdurchfahrtsstraße.

Bäckerei sowie der Dorfplatz befinden sich wenige Gehschritte entfernt.

Ein großer Supermarkt sowie ein Discounter am Rande von Pirmasens sind nach ca. 2 km erreichbar.

Die Verkehrsanbindung ist durch die naheliegende B10 (ca. 7,5 km) in Richtung Landau, die B 270 (ca. 9 km) in Richtung Kaiserslautern und der A 8 (ca. 11,5 km) in Richtung Zweibrücken bzw. die A62 in Richtung Landstuhl gewährleistet.

Grundstück:

Größe:

96 m²

Zuschnitt:

Das Grundstück hat eine Straßenfrontlänge von 9m, bei einer Tiefe von 13m an der längsten und 9,4m an der kürzesten Stelle.

Der Zuschnitt ist annähernd rechtwinklig mit einer Abstufung über eine Länge von 4m auf der westlichen Seite.

Bodenverhältnisse:

Das Grundstück hat eine leichte Hanglage, ansteigend von Norden nach Süden.



Markus Nikolaus
Immobilienagentur

Erschließung:	Die Erschließung erfolgt laut Bauunterlagen vermutlich über die Lothringer-Straße, diese ist in ortsüblicher Weise mit Fahrbahn und Gehsteigen vollständig 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):	<p>Es wird unterstellt, dass die bestehende Bebauung den bau- und planungsrechtlichen Vorschriften gemäß errichtet wurde.</p> <p>Nach schriftlicher Auskunft des Bauamts der Stadt Pirmasens ist keine Baulast zu Lasten der Flur-522/2 auf der Gemarkung Niedersimten eingetragen.</p>
Privates Recht:	nichts bekannt

Barrierefreiheit

Wohngebäude:

Rechtliche Anforderungen:	Für das Bewertungsobjekt bestehen keine öffentlich-rechtlichen Anforderungen an die Barrierefreiheit.
Ausstattung:	Am und wegen der fehlenden Innenbesichtigung waren im Gebäude keine gesonderten Maßnahmen bezüglich der Barrierefreiheit ersichtlich.

Öffentliche Gebäude:

Rechtliche Anforderungen:	
Ausstattung:	

Gebäudebeschreibung

2-FH

Baujahr: 1950
 BGF: 309 m²
 Wohn-/Nutzfläche: 122 m²

Bauweise und Konstruktion:

Fundamente: nicht ersichtlich
 Außenwände: nicht ersichtlich
 vermutlich massiv
 Innenwände: nicht ersichtlich
 Decken: nicht ersichtlich
 laut Planunterlagen sind die Decken über dem EG und OG Holzbalkendecken.
 Die Kellerdecke ist mit Sicht von der Straße aus eine massive Kappendecke
 Dächer: Satteldach
 Treppen: nicht ersichtlich
 Dämmungen: nichts ersichtlich
 vermutlich nichts vorhanden

Ausstattung:

Türen: nicht ersichtlich
 Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung
 vermutlich aus 1963
 Fußböden: nicht ersichtlich
 Wände und Decken: nicht ersichtlich
 Sanitäre Einrichtungen: nicht ersichtlich
 Elektroinstallation: nicht ersichtlich
 Heizung: nicht ersichtlich
 Außenanlagen: nicht ersichtlich
 Beurteilung: vermutlich unbewohnt
 Barrierefreiheit: Bauordnungsrechtliche sowie sich aus anderen gesetzlichen Regelungen ergebende Nachrüstverpflichtungen zur Barrierefreiheit bestehen nicht.

Baumängel und -schäden:

Kellergeschoß: vermutlich feuchte Wände

Fenster/Türen: Glasschaden im Eingangsbereich in der Eingangsüberdachung entsprechen nicht dem heutigen energetischen Standard

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



Markus Nikolaus
immobilienpool

Energetische Eigenschaften (GEG)

2-FH

Baujahr: 1950
 BGF: 309 m²
 Wohn-/Nutzfläche: 122 m²

Energetische Qualität:

Energieausweis: Es wurde kein Energieausweis dem Unterzeichner übergeben
 Einhaltung GEG: Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden
 Energieeffizienzklasse: nicht bekannt

Anlagentechnik:

Heizkessel: nicht ersichtlich
 Leitungen, Armaturen: nicht ersichtlich
 Nachrüstverpflichtungen: Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen werden

Gebäudehülle:

Oberste Geschossdecke: nicht ersichtlich
 Fenster: Holzfenster mit Einfachverglasung vermutlich aus 1963
 Außenwände: keine Dämmung ersichtlich
 Dachflächen: nicht ersichtlich
 Keller: Durch eine Tür im Keller konnte ein Teil des Kellers begutachtet werden.
 Hier war keine Dämmung der Kellerdecke ersichtlich.
 U-Werte: nicht bekannt
 Nachrüstverpflichtungen: Wegen der fehlenden Innenbesichtigung kann hierzu keine Aussage getroffen 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.

Aufteilung in Teilflächen / nach Grundstücksqualität: nein

Gesamtes Grundstück:

Verfahren zur Bodenwertermittlung:	Indirekter Vergleich (Richtwert)
------------------------------------	----------------------------------

Hinweis:

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

Der Bodenwert wird aus dem Richtwert abgeleitet.

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

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

Entwicklungszustand: Bauland

Nutzung: (MI) Mischgebiet

Bauweise: offen

Grundstücksgröße: 700 m²

Grundstückstiefe: k.A.

Anzahl Vollgeschosse: II

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Anpassung für	
Zeit:	0,00 %
Lage:	0,00 %
Grundstücksgröße:	42,50 %
Grundstückstiefe:	0,00 %
Grundstückszuschnitt:	0,00 %
Sonstiges:	0,00 %

Anpassungsfaktor: **1,425****Bodenwertermittlung:**

Richtwert zum 01.01.2024:	55,00 Euro / m ²
Faktor:	1,425
Bodenwert (55,00 Euro / m² x 1,425):	78,38 Euro / m²
Grundstücksgröße:	96 m ²
Bodenwert gesamt (96 m² x 78,38 Euro / m²):	7.524 Euro
Bodenwert gesamt (gerundet auf 3 Stellen):	7.500 Euro

Sachwert 2-FH

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 Bezugsfertigstellung. Bei durch Schäden zwischenzeitlich nicht nutzbaren, jedoch später wiederhergestellten baulichen Anlagen gilt das Jahr der ursprünglichen Bezugsfertigstellung als Baujahr. Bei zwischenzeitlich total zerstörten baulichen Anlagen gilt das Jahr des Wiederaufbaus als Baujahr.

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

Auswahl Bezugseinheit:

BGF

Berechnungsgrundlage:

NHK 2010

Typ:

Reihenmittelhäuser, Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut

Gebäudestandards:

1

NHK gewählt:

505,00 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: SK Pirmasens
 → 0,993

Baunebenkosten:

inkl. Baunebenkosten laut NHK:
 Ausgangswert: 17,00 %
 502,00 Euro/m²

Indexermittlung:

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

Wertminderung wegen Alter:

Baujahr:	1950
Stichtag:	2025
Alter zum Stichtag:	75 Jahre
bei einer Lebensdauer von:	80 Jahre
Berechnung für Restnutzungsdauer:	Punktrastermethode (ImmoWertV 2021)
Restnutzungsdauer rechn.:	13 Jahre
Restnutzungsdauer angen.:	13 Jahre
Berechnungsauswahl:	linear
Minderung / Alter:	83,8 %

Berechnung:

BGF (m ²) / BRI (m ³)	×	NHK	×	Index	=	Summe
309 m ²	×	502,00 Euro/m ²	×	1,8870	=	292.707,67 Euro

Von den NHK nicht erfasste Bauteile	
Herstellungskosten der baulichen Anlagen:	292.707,67 Euro
Alterswertminderung (83,8 %)	245.289,03 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Anlagen:	47.418,64 Euro

Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen (1,00 % vom Sachwert):	2.927,08 Euro
Alterswertminderung, sofern aus Herstellungskosten ermittelt (83,8 %):	2.452,89 Euro
vorläufiger Verfahrenswert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen:	474,19 Euro

vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert) insgesamt:	47.892,83 Euro
vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet auf 3 Stellen:	47.900,00 Euro

Berücksichtigung für Zusammenstellung der Sachwerte:	ja
--	----

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer für modernisierte Wohngebäude

(Punktrastermethode, Modell der Anlage 2 der ImmoWertV 2021)

Gebäude: 2-FH

Baujahr:	1950
Bewertungsstichtag:	2025
Gebäudealter:	75 Jahre
Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	5 Jahre

**Gesamtpunktzahl nach sachverständiger Einschätzung des
Modernisierungsgrades:**

nicht modernisiert

Modifizierte Restnutzungsdauer: 13 Jahre

Zusammenstellung des Verfahrenswerts (Sachwert)

Nr.	Bezeichnung	Wert
1	2-FH	47.900,00 Euro
	Summe vorläufiger Verfahrenswert (ohne Bodenwert), gerundet:	47.900,00 Euro
	Bodenwert:	7.500,00 Euro
	vorläufiger Verfahrenswert:	55.400,00 Euro
	Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor: x 1,230 =	68.142,00 Euro
	marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:	68.142,00 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	aus Bauschadenermittlung		- 700,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -700,00 Euro

Summe Verfahrenswert gesamt:
**Summe Verfahrenswert gesamt
 (gerundet auf 3 Stellen):** 67.442,00 Euro
67.400,00 Euro

Ertragswert

Zahlenwerte: jährlich

Nutzungsart	durchschn. Miete / m ² (Euro)	manuell/ berechnet	Wohn/ Nutzungs- fläche (m ²)	Mietertrag / Monat (Euro)	Mietertrag / Jahr (Euro)	Liegen- schaftszins (%)	manuell/ berechnet
Wohnung im EG	4,50	manuell	60,33	271,48	3.257,76	3,08	manuell
Wohnung im OG	4,50	manuell	61,99	278,96	3.347,52	3,08	manuell

Zwischensumme: 6.605,28 Euro

Mieteinnahmen / tatsächliche Miete: 6.605,28 Euro
Summe angemessene Miete: 6.605,28 Euro

Bewirtschaftungskosten:

Instandhaltungskosten:	21,67 %	11,70 Euro / W-/NFL	1.431,14 Euro
Verwaltungskosten:	9,02 %	4,87 Euro / W-/NFL	596,00 Euro
Mietausfallwagnis / Sonstiges:	2,00 %	1,08 Euro / W-/NFL	132,11 Euro
Miet-Reinertrag:		36,35 Euro / W-/NFL	4.446,03 Euro
Miet-Reinertrag:			4.446,03 Euro

Objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz:

Nutzung	Zins [%]
Wohnung im EG	3,08 %
Wohnung im OG	3,08 %

Verfahrenswertberechnung (Ertragswert):

Liegenschaftszins i. Mittel: 3,08 %

Ertragswertverfahren nach § 28 ImmoWertV 2021

Bodenertragsanteil (rentierlicher Anteil):	7.500,00 Euro	231,00 Euro
Gebäudeertragsanteil: (rentierlicher Anteil)		4.215,03 Euro
Restnutzungsdauer:	13 Jahre	
Zinssatz:	3,08 %	
Vervielfältiger:	10,58	
Gebäudeertragswert:		44.595,02 Euro
zzgl. Bodenwert:		7.500,00 Euro
Ertragswert:		52.095,02 Euro
marktangepasster vorläufiger Verfahrenswert:		52.095,02 Euro

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

BOG	Bezeichnung	Prozentualer Wert	Betrag
Minderung / Baumängel und Schäden	aus Bauschadenermittlung		- 700,00 Euro

Summe besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: -700,00 Euro

Verfahrenswert (EW) gesamt (gerundet auf 3 Stellen): 51.400,00 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 Ertragswerts 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: Ein- und Zweifamilienhäuser

Generelle Einflussfaktoren:

Restnutzungsdauer:	> 50 Jahre
Lage:	mäßig
Liegenschaftszinssatz von	2,50 % bis 4,00 %

Spezielle Einflussfaktoren:

Marktsituation:	ausgeglichenes Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage
→ Empfehlung:	Orientierung in der Mitte der Bandbreite
Miet- und Kaufpreisrelation:	durchschnittliches Mietniveau und durchschnittliche Preise
→ Empfehlung:	Orientierung in der Mitte der Bandbreite
Vorgeschlagener Liegenschaftszinssatz:	3,25 %
Gewählter Liegenschaftszinssatz:	3,08 %

Nach Sommer, G. und Kröll, R.: Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, GuG 5/95;
 Spannen modifiziert gemäß Bewertungshilfe für Immobilien Sachverständige, 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 ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit abzuleiten und unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen (§ 8 ImmowertV). Der Verkehrswert entspricht dem Marktwert.

Zusammenstellung der Werte:

Bodenwert unbelastet:	7.500 Euro
Sachwert:	67.400 Euro
Ertragswert:	51.400 Euro

Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert:

Verkehrswert:	51.400 Euro
Verkehrswert (gerundet auf 3 Stellen):	51.400 Euro

Ergebnis:

Es können bei einem Verkehrswertgutachten nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt werden, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wurde ein altlastenfreies 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 vermutlich um Zweifamilienwohnhaus.

Objekte in der Art des Wertermittlungsobjekts werden überwiegend von Anlegern unter Rentabilitätskriterien und zur nachhaltigen Erzielung eines Ertrags erworben. Der Verkehrswert wird daher im Ertragswertverfahren (§§ 27-30 ImmoWertV 2021) unter Ansatz marktüblicher erzielbarer Erträge und marktüblich entstehender Bewirtschaftungskosten ermittelt.

Das Sachwertverfahren wird nachrichtlich dargestellt.

Ort: Pirmasens, den 30.08.2025



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 der 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-/Geschosssfläche 2-FH

Geschoss / Bruttoteilfläche	Geschosstyp / Gebäudemix	Seite a (m)	Seite b (m)	Faktor	GF	BGF (m²)	Höhe h (m)	Faktor	BRI (m³)
Kellergeschoss									
BTF 1		8,250	9,000	1,000	nein	74,250	0,000	1,000	0,000
Kellergeschoss						74,250			0,000
Erdgeschoss									
BTF 1		8,250	9,000	1,000	nein	74,250	0,000	1,000	0,000
BTF 2		2,500	2,400	1,000	nein	6,000	0,000	1,000	0,000
Erdgeschoss						80,250			0,000
Obergeschoss									
BTF 1		8,250	9,000	1,000	nein	74,250	0,000	1,000	0,000
BTF 2		2,500	2,400	1,000	nein	6,000	0,000	1,000	0,000
Obergeschoss						80,250			0,000
Dachgeschoss									
BTF 1		8,250	9,000	1,000	nein	74,250	0,000	1,000	0,000
Dachgeschoss						74,250			0,000

Summe KG 74,250
 Summe EG 80,250
 Summe OG 80,250
 Summe DG 74,250

Summe Gebäude: BGF: 309,000 BRI: 0,000

Von immobilienpool.de
 Weitergabe an Oder Verkauf!
 Dritte ist untersagt!

Anlage Flächenberechnung Wohn-/Nutzungsfläche 2-FH

Anlage Bauschäden detailliert

Gebäude: **2-FH**

Preise: netto

Bauschäden

Teilleistung	Menge	Einheit	Einheitspreis	Gesamtpreis
Glastausch	1,00	Stck.	500,00 Euro	500,00 Euro
Überdachung				
Eingangsbereich (Instandhaltung)				

Summe Kosten insgesamt:

Umsatzsteuer: 19,00 %

Zwischensumme: 595,00 Euro

Nebenkosten: 10,00 %

Kostenaufwand: 654,50 Euro

nachrichtlich: hiervon Instandhaltungsrückstau: 654,50 Euro

Kostenaufwand insgesamt: 654,50 Euro

Kostenaufwand insgesamt (gerundet auf 3 Stellen): 700,00 Euro

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

Anlage

Geografische Daten

(DIN A4: 2 Seiten)

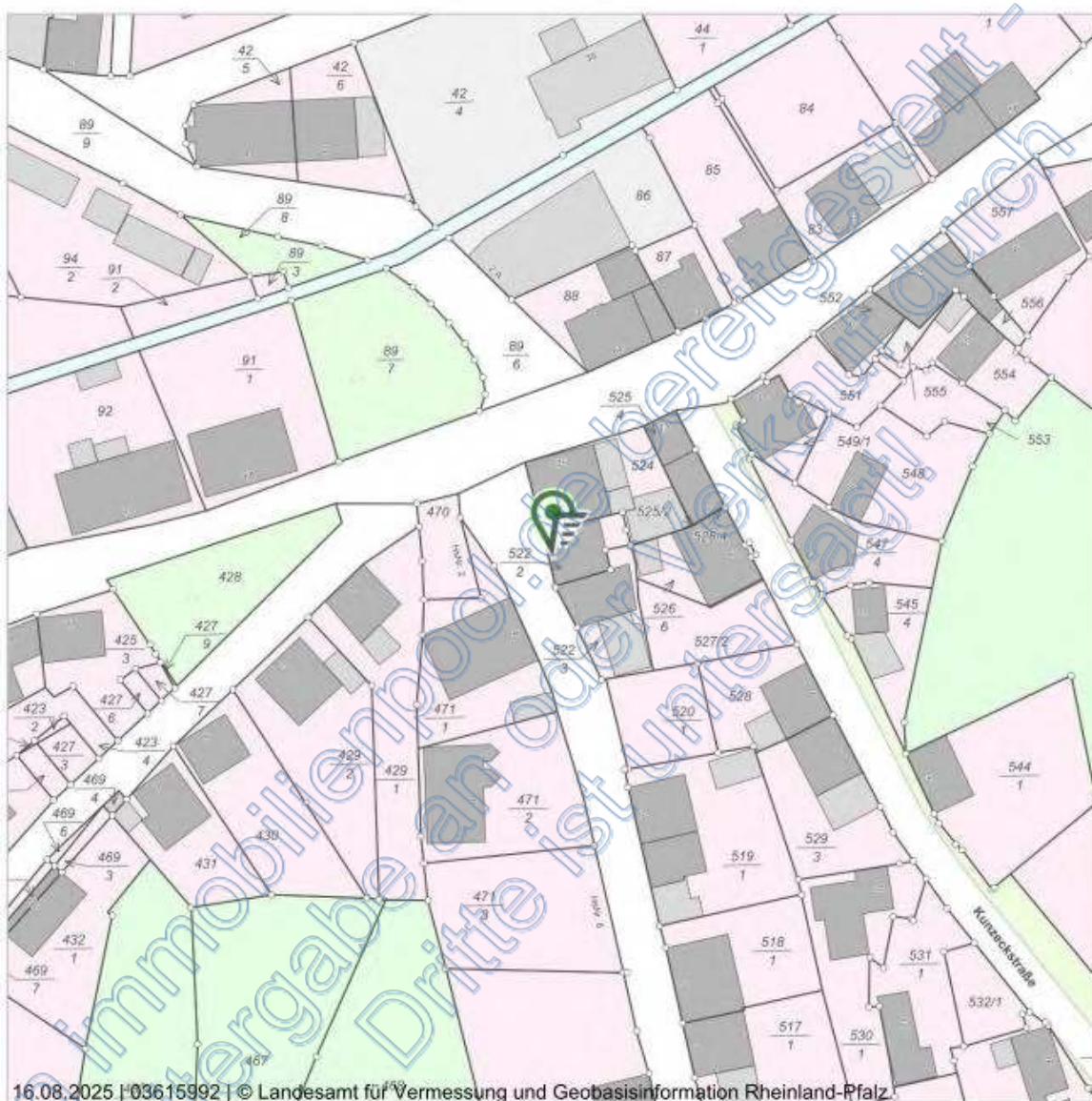
Liegenschaftskarte (1 Stck.)
Bodenrichtwertkarte (1 Stck.)

Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

66955 Pirmasens, Finsterbachstr. 1



geoport



16.08.2025 | 03615992 | © Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz

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



1

11 of 11

Journal of Health Politics, Policy and Law, Vol. 35, No. 4, December 2010
DOI 10.1215/03616878-35-4 © 2010 by The University of Chicago

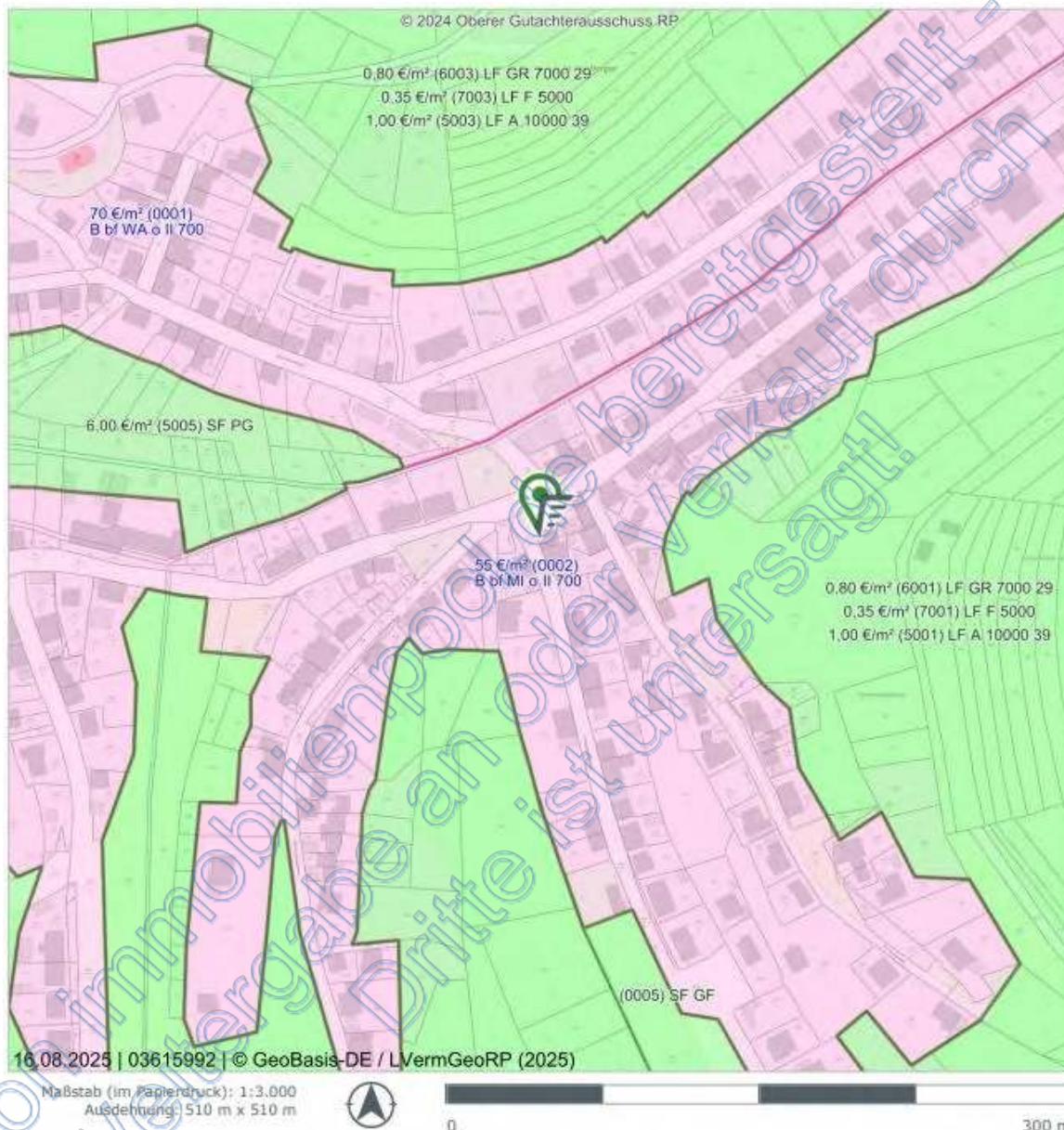
Auszug von Teilenhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationsystem (ALKIS®)
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die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

Datengquelle

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

Bodenrichtwertkarte Rheinland-Pfalz

66955 Pirmasens, Finsterbachstr. 1

**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

on-geo

Dieses Dokument beruht auf der Bestellung 03615992 vom 16.08.2025 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



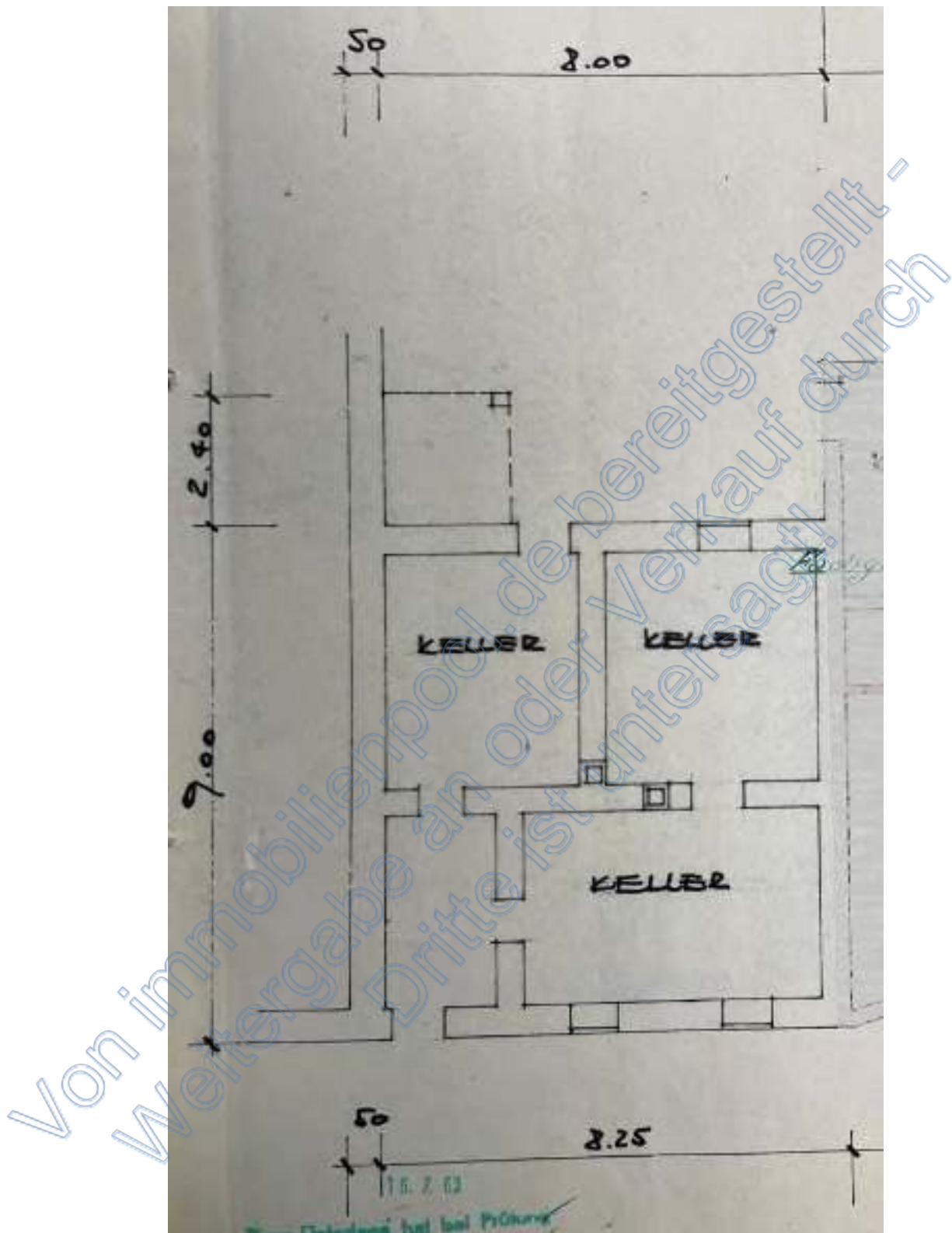
Markus Nikolaus
 03615992 vom 16.08.2025

Seite 31 von 43
 Fertigung 1 von 1
 Aktenzeichen: 2 K 31 / 25

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

Anlage Planunterlagen (DIN A4: 5 Seiten)

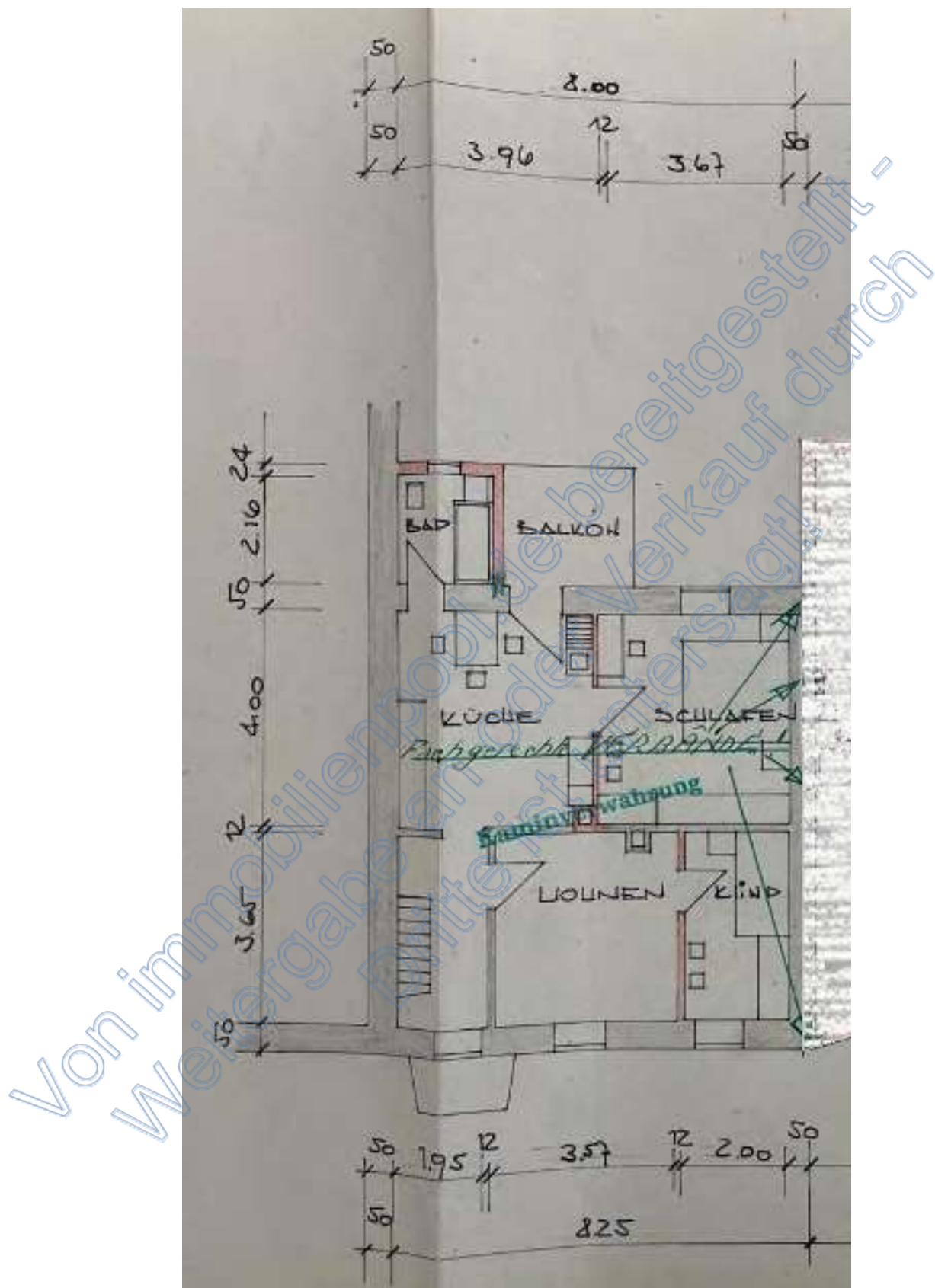
Grundrisse KG, EG und EG
Ansichten West und Ost



Grundriss Kellergeschoß
ohne Maßstab

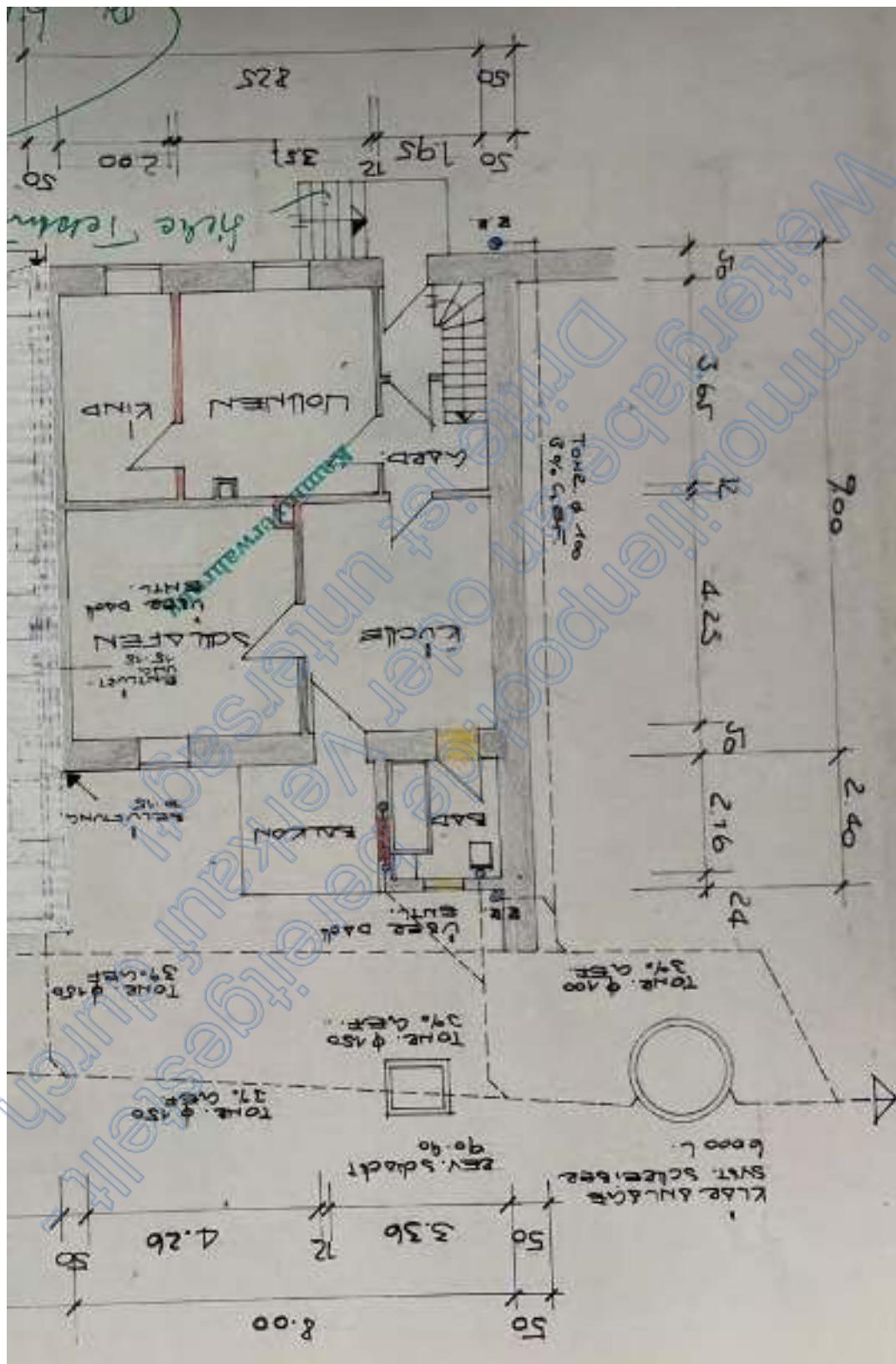


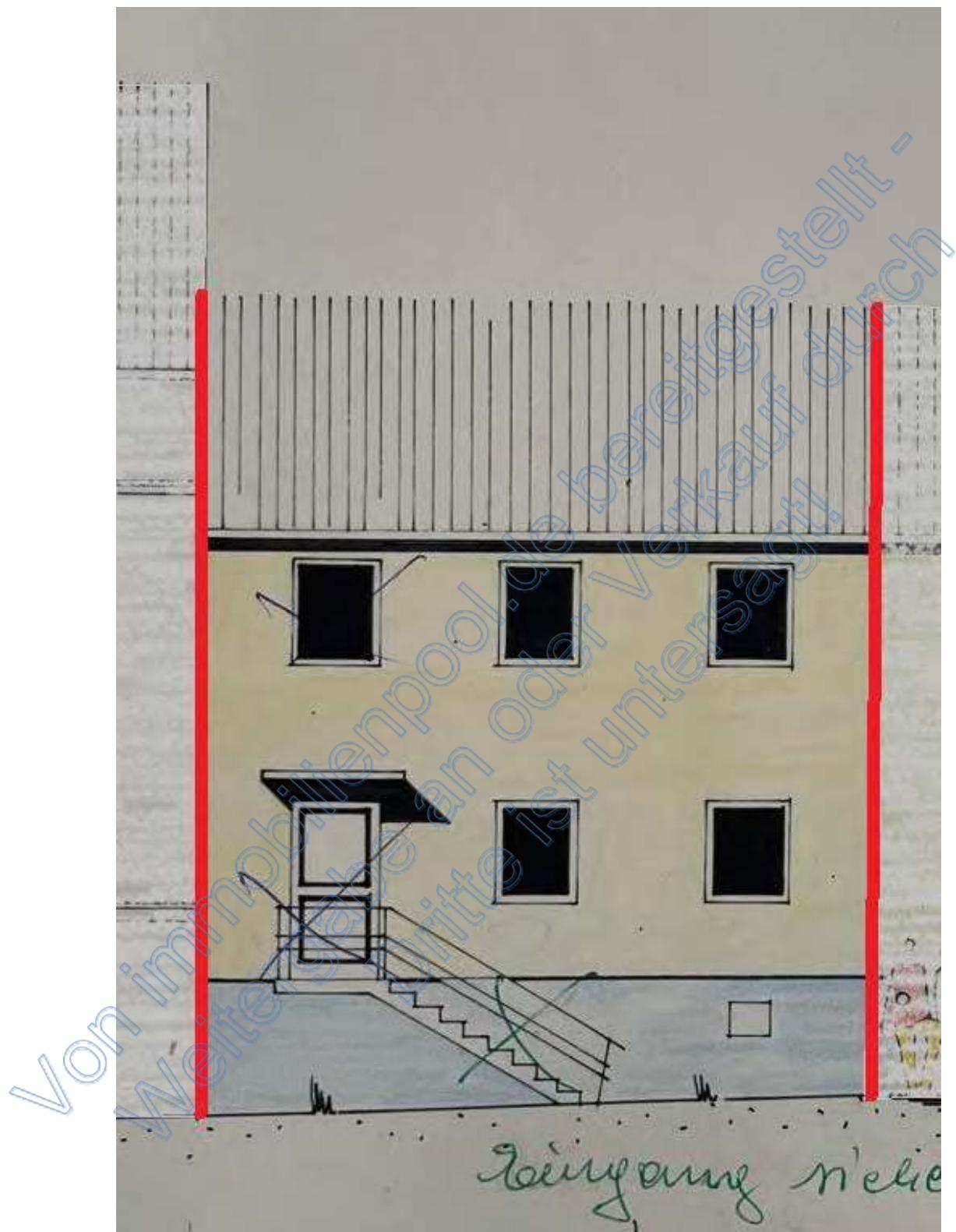
Markus Nikolaus
Gesamtplanung
GmbH & Co. KG
D-66786 Niedersimten



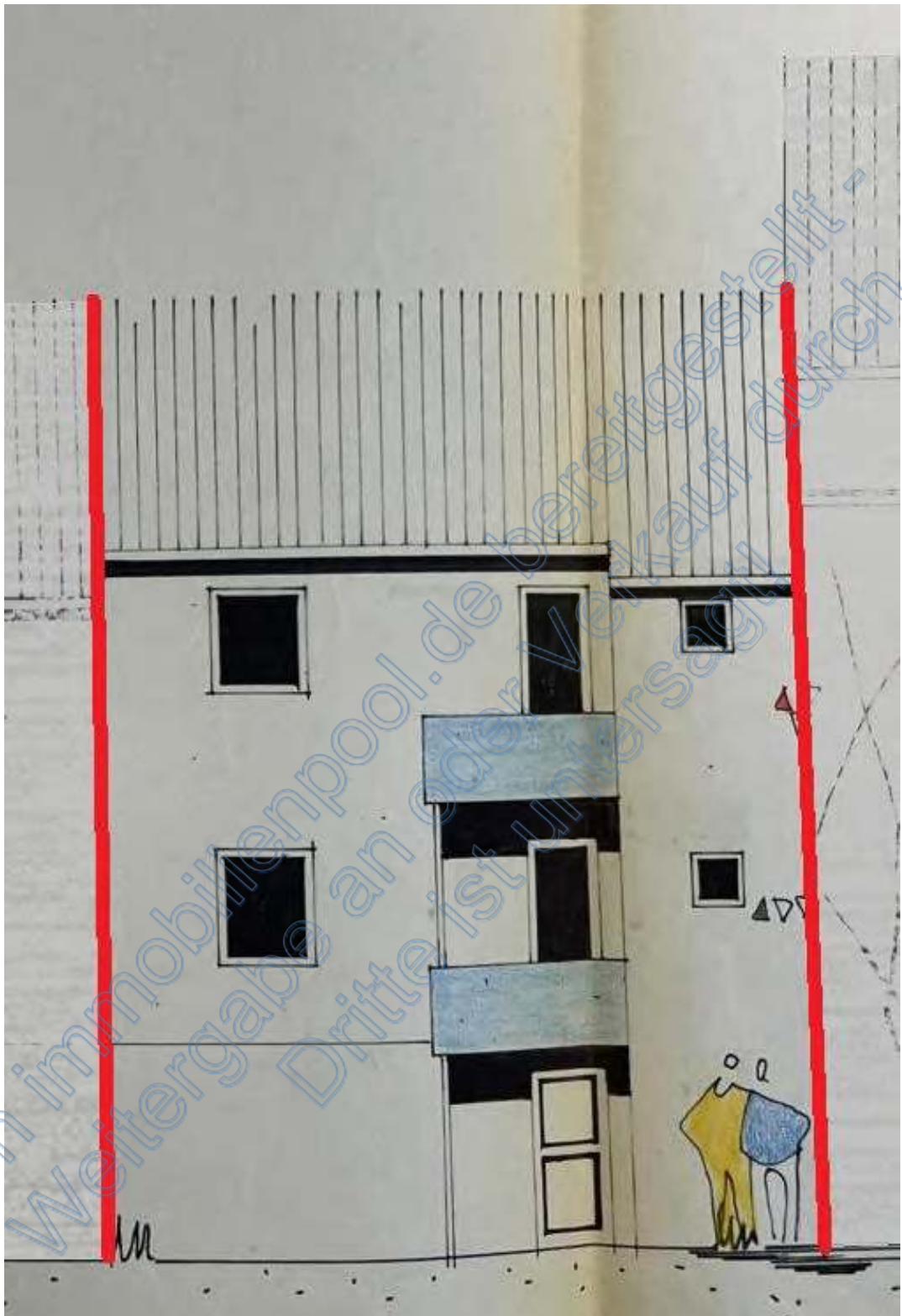
Grundriss Erdgeschoss
ohne Maßstab

Grundriss Obergeschoss
ohne Maßstab





Ansicht West
ohne Maßstab



Ansicht Ost
ohne Maßstab

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

Anlage Fotos zum bewertenden Objekt

10 Stck.
(DIN A4: 5 Seiten)



Markus Nikolaus
Gesamtbau- und Sanierungsmeister

Seite 38 von 43
Fertigung 1 von 1
Aktenzeichen: 2 K 31 / 25



Bild 1: Ansicht West; Ansicht Finsterbachstraße



Bild 2: Zugang zum Gebäude



Bild 3: Fenster in der Westfassade



Bild 4: Galsschaden in der Eingangsüberdachung; Zugang zum Keller



Bild 5: Keller mit Sicht von der Straße



Bild 6: Dacheindeckung Bereich West



Bild 7: Balkon und Wintergarten im Bereich Ost



Bild 8: Anicht Ost



Markus Nikolaus
Immobilienpool



Bild 9: Fenster in der Ansicht Ost

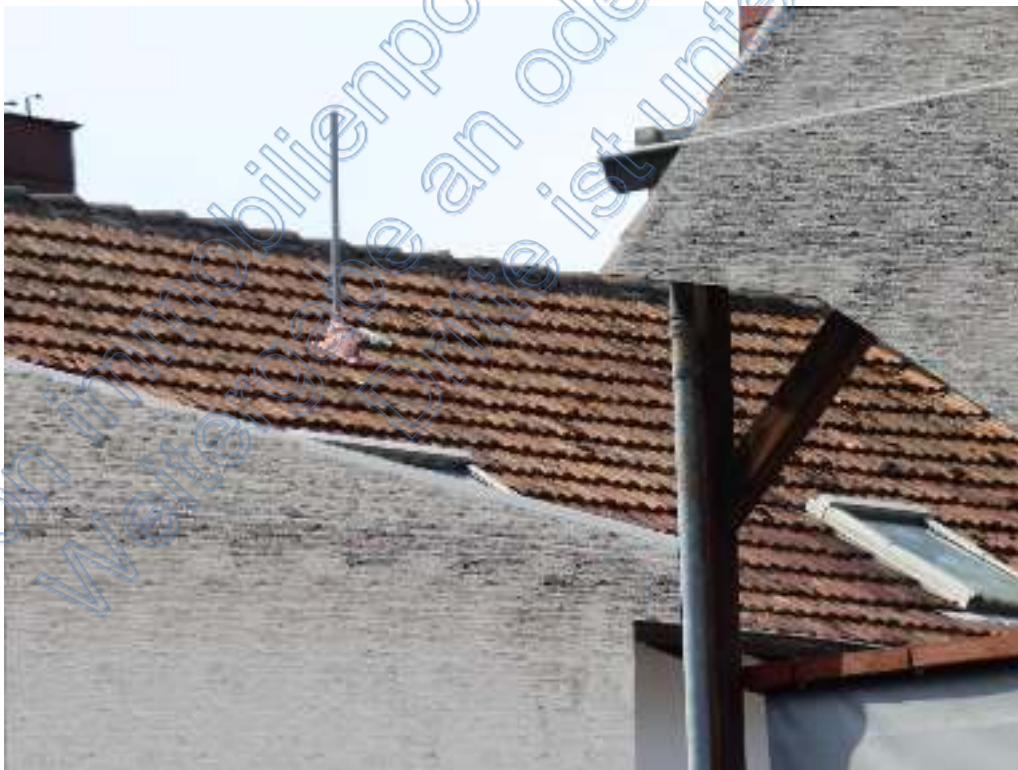


Bild 10: Dacheindeckung Bereich Ost



Markus Nikolais
Gesamtbau- und Sanierungsmeister