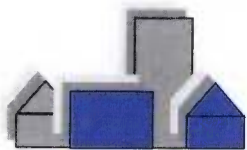


Kein Original
Gutachten!

**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!**



Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS)
nach DIN EN ISO/IEC 17024

Sachverständiger für die Bewertung
(un)bebauter Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke - Auf dem Land 10 - 66989 Höheinöd

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem

**Gaststättengebäude und einem Wohngebäude bebaute Grundstück
in 66954 Pirmasens, Eichelsbacher Mühle 1-3 (Fl.-Nr. 6233/3)
und die unbebauten Grundstücke „In der Kahlbach“, Fl.-Nr. 6233/4 und 6233/5**



Gaststättengebäude



Wohngebäude

Wertermittlungsstichtag:

28.10.2025

Auftraggeber:

**Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens**

Geschäftsnummer:

2 K 43 / 25

Ergebnis der Wertermittlung:

Fl.-Nr. 6233/3 ¹⁾ :	rd. 224.000, - €
Fl.-Nr. 6233/4:	rd. 8.000, - €
Fl.-Nr. 6233/5:	rd. 6.000, - €

¹⁾ Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wurde berücksichtigt!



Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gaststättengebäude	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Wohngebäude/Mehrfamilienhaus	14
3.3.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	14
3.3.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.3.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	14
3.3.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	15
3.3.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15
3.3.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	16
3.4	Außenanlagen	16
4	Ermittlung des Verkehrswerts	17



4.1	Grundstücksdaten, Teilgrundstücke	17
4.2	Wertermittlung für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6233/3	18
4.2.1	Verfahrenswahl mit Begründung	18
4.2.2	Bodenwertermittlung	18
4.2.3	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	19
4.2.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	19
4.2.5	Ertragswertermittlung	21
4.2.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
4.2.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.2.5.3	Ertragswertberechnung	24
4.2.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung	25
4.2.6	Sachwertermittlung	28
4.2.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.2.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	28
4.2.6.3	Sachwertberechnung	31
4.2.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	32
4.2.7	Wert des Teilgrundstücks Fl.-Nr. 6233/3	37
4.3	Wertermittlung für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6233/4	38
4.3.1	Verfahrenswahl mit Begründung	38
4.3.2	Bodenwertermittlung	38
4.3.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	39
4.3.4	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	39
4.3.5	Wert des Teilgrundstücks Fl.-Nr. 6233/4	39
4.4	Wertermittlung für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6235/3	40
4.4.1	Verfahrenswahl mit Begründung	40
4.4.2	Bodenwertermittlung	40
4.4.3	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks	41
4.4.4	Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks	41
4.4.5	Wert des Teilgrundstücks Fl.-Nr. 6235/3	41
4.5	Verkehrswert	42
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	45
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	45
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	46
5.3	Verwendete fachspezifische Software	46
6	Verzeichnis der Anlagen	47
6.1	Anlage 1: Liegenschaftskarte	48
6.2	Anlage 2: Bodenrichtwertkarte	49
6.3	Anlage 3: Grundrisse/Schnitt	50
6.4	Anlage 4: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan	52



6.5 Anlage 5: Bruttogrundfläche/Wohn-/Nutzfläche53
6.6 Anlage 6: Fotos56

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



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

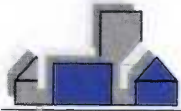
Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Gaststättengebäude und Mehrfamilienhaus (vermutlich; keine Innenbesichtigung; möglicherweise auch Ein- bzw. Zweifamilienhaus); zwei unbebaut Grundstücke
Objektadresse:	Eichelsbacher Mühle 1-3 66954 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Vinningen, Blatt 3075, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Vinningen, Blatt 3075, lfd. Nr. 3; Grundbuch von Vinningen, Blatt 3075, lfd. Nr. 4
Katasterangaben:	Gemarkung Vinningen, Flurstück 6233/3, Fläche 5347 m ² ; Gemarkung Vinningen, Flurstück 6233/4, Fläche 966 m ² ; Gemarkung Vinningen, Flurstück 6235/3, Fläche 709 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber

Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstraße 22-26 66953 Pirmasens
---------------	---

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	28.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	28.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	28.10.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Liegenschaftskarte• Bodenrichtwertkarte• Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten)• Flächenberechnungen• Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation• Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2025



1.4 Besonderheiten des Auftrags

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Der Schuldner ist zum Ortstermin am 28.10.2025 nicht erschienen bzw. hat dem Sachverständigen nicht geöffnet. Die Wertermittlung wird auf Grundlage der Baupläne und den Eindrücken im Ortstermin (Außenbegutachtung) erstellt. Ein Sicherheitsabschlag wird entsprechend berücksichtigt.

Für einen Teil des Bewertungsobjekts (hier Wohnhaus) liegen keine Baupläne, Grundrisse oder ähnliches vor. Die Bewertung wird auf der Grundlage der Bruttogrundfläche (Gebäudeaußenmaße je Geschoss) und der daraus berechneten Wohnfläche durchgeführt. Dieses Daten gelten nur für diese Verkehrswertermittlung und sind ausreichend genau.

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



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Südwestpfalz
Ort und Einwohnerzahl:	Pirmasens (ca. 40.000 Einwohner); Vinningen (ca. 1.700 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Pirmasens, Kaiserslautern, Zweibrücken (ca. 6, 25, 25 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 270 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 62 (ca. 10 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Pirmasens (ca. 6 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken, Frankfurt a. Main (ca. 50, 150 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Außerhalb des Ortes; Die Entfernung zum Ortszentrum Vinningen beträgt ca. 6 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte ca. 6 km entfernt in Pirmasens in ausreichender Anzahl vorhanden; Verwaltung (Kreisverwaltung Südwestpfalz) in Pirmasens; einfache Wohnlage; einfache Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend 1-2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	fast eben; Fl.-Nr. 6233/3 mit Geländeversprung zum Bachlauf der „Felsalbe“

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 7022,00 m ² <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	--



2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	klassifizierte Straße (Landesstraße L 482); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege nicht vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss; vermutlich bzw. unterstellt; keine Innenbesichtigung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung der Gebäude; tlw. eingefriedet durch Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 09.09.2025 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Vinningen, Blatt 3075, folgende Eintragung.

- Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer von Fl.-Nr. - 6252/3, 6252/4, 6252/5, 6252/6, 6252/7

Bei den begünstigten Grundstücken handelt es sich um große Waldflächen hinter den Bewertungsgrundstücken, die über einen seitlich am Bewertungsobjekt verlaufenden Wirtschaftsweg erschlossen sind. Die bestehende Grunddienstbarkeit wird wahrscheinlich selten genutzt, und auch wegen der Größe der Bewertungsgrundstücke ohne wirkliche Einschränkungen. Demzufolge wird die Grunddienstbarkeit als nicht wertrelevant eingestuft.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.



nicht eingetragene Rechte und Lasten: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält weder zu Gunsten, noch zu Lasten des zu bewertenden Grundstücks Eintragungen

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag, nach Auskunft der Verbandsgemeinde Pirmasens-Land, in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.



2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG unterstellt beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch eingeholt. Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Gaststättengebäude und einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermutlich verpachtet bzw. vermietet. Informationen zu Pächter oder Mieter(n) konnten nicht recherchiert werden.



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

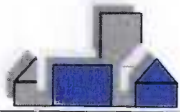
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Gaststättengebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Gaststättengebäude, vermutlich ausschließlich zu gewerblichen Zwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert (mit Kellerteil ausbau lt. Bauplänen); vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend; (keine Innenbesichtigung!)
Baujahr:	ca. 1950 (Schätzung)
Modernisierung:	keine bekannt; vermutlich keine wesentlichen in den vergangenen 10-15 Jahren, lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	<u>Gaststättengebäude:</u> <ul style="list-style-type: none">• die Wohnfläche (lt. Plänen im KG) beträgt rd. 86 m²;• die Nutzfläche beträgt rd. 180 m² (überschlägige Ermittlung aus BGF);• die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 586 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vermutlich keine; keine Innenbesichtigung!
Außenansicht:	überwiegend verputzt und gestrichen; tlw. Verkleidung mit Eternitplatten (seitlich; asbestverdächtig)



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Gemäß Bauplänen (keine Innenbesichtigung):

Kellergeschoss:

Flure, Geräteraum, Abstellraum, Heizraum, 2 Kühlräume, 3 Kellerräume

Wohnung:

Flur, 2 Schlafzimmer, Badezimmer, Wohnzimmer

Erdgeschoss:

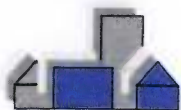
Windfang, Gastraum, Küche, Vorratsraum, WC-Damen, WC-Herren, Nebenzimmer, Terrasse

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	Keine Innenbesichtigung!
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Holz, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Abwasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Elektroinstallation:	Keine Innenbesichtigung!
Heizung:	Keine Innenbesichtigung!
Lüftung:	Keine Innenbesichtigung!
Warmwasserversorgung:	Keine Innenbesichtigung!



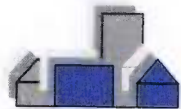
3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Keine Innenbesichtigung! Fliesen/Naturstein im Gastraum (Blick durch die Fenster)
Wandbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Deckenbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; einfache Beschläge; keine Rollläden (Gastraum)
Türen:	Keine Innenbesichtigung!
sanitäre Installation:	Keine Innenbesichtigung!
besondere Einrichtungen:	Keine Innenbesichtigung!
Küchenausstattung:	Keine Innenbesichtigung!
Bauschäden und Baumängel:	Keine Innenbesichtigung! Putzabplatzungen außen; tlw. Risse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig gem. Bauplänen; Keine Innenbesichtigung!
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine Innenbesichtigung!

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Terrasse mit Überdachung (wertmäßig berücksichtigt über die zusätzliche Bruttogrundfläche), Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	gut/Normal
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist nach äußerlicher augenscheinlicher Beurteilung normal. Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

Der Unterhaltungsstau des Gebäudes ist bereits über die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt (hier: noch 16 Jahre Restnutzungsdauer; Alterswertminderung rd. 80%).



3.3 Wohngebäude/Mehrfamilienhaus

3.3.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

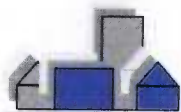
Gebäudeart:	Wohnhaus/Mehrfamilienwohnhaus, vermutlich zu Wohnzwecken genutzt; eingeschossig; unterkellert (UG mit Garagen); vermutlich nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1960 (Schätzung)
Modernisierung:	keine bekannt; vermutlich keine wesentlichen in den vergangenen 10-15 Jahren, lediglich im Rahmen der üblichen Instandhaltung
Flächen und Rauminhalte	<u>Wohngebäude:</u> <ul style="list-style-type: none">• die Wohnfläche beträgt rd. 98 m² (überschlägige Ermittlung aus BGF);• die Bruttogrundfläche (BGF) beträgt rd. 323 m²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	vermutlich keine; keine Innenbesichtigung!
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

3.3.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Im Bauarchiv der Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land konnten keine Baupläne zu dem Objekt gefunden werden. Zudem bestand kein Kontakt zu den Eigentümern und eine Innenbesichtigung wurde dem Unterzeichner auch nicht ermöglicht. Es können somit keine Angaben zu den Nutzungseinheiten bzw. der Raumaufteilung gemacht werden.

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament, Beton; vermutlich
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	Keine Innenbesichtigung!
Geschossdecken:	Keine Innenbesichtigung! (keine Baupläne; vermutlich Stahlbeton)



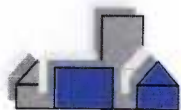
Treppen:	Keine Innenbesichtigung!
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz
	<u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.3.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Abwasserinstallationen:	Keine Innenbesichtigung!
Elektroinstallation:	Keine Innenbesichtigung!
Heizung:	Keine Innenbesichtigung!
Lüftung:	Keine Innenbesichtigung!
Warmwasserversorgung:	Keine Innenbesichtigung!

3.3.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Keine Innenbesichtigung!
Wandbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Deckenbekleidungen:	Keine Innenbesichtigung!
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff
Türen:	Keine Innenbesichtigung!
sanitäre Installation:	Keine Innenbesichtigung!
besondere Einrichtungen:	Keine Innenbesichtigung!
Küchenausstattung:	Keine Innenbesichtigung! nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Keine Innenbesichtigung!
Grundrissgestaltung:	Keine Innenbesichtigung!
wirtschaftliche Wertminderungen:	Keine Innenbesichtigung!

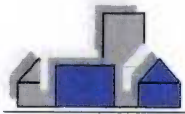


3.3.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkon
besondere Einrichtungen:	Keine Innenbesichtigung!
Besonnung und Belichtung:	Keine Innenbesichtigung!
Allgemeinbeurteilung:	<p>Der bauliche Zustand ist nach äußerlicher augenscheinlicher Beurteilung normal. Es besteht ein Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p> <p>Der Unterhaltungstau des Gebäudes ist bereits über die Wertminderung wegen Alters berücksichtigt (hier: noch 17 Jahre Restnutzungsdauer; Alterswertminderung rd. 79%).</p>

3.4 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Einfriedung (tlw. Hecken).



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten, Teilgrundstücke

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Gaststättengebäude und einem Wohngebäude bebaute Grundstück in 66954 Pirmasens, Eichelsbacher Mühle 1-3 zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vinningen	3075	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vinningen	-	6233/3	5.347 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vinningen	3075	3	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vinningen	-	6233/4	966 m ²

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Vinningen	3075	4	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Vinningen	-	6235/3	709 m ²

Das Bewertungsobjekt wird zum Zwecke dieser Wertermittlung in Teilgrundstücke aufgeteilt. Bei diesen Teilgrundstücken handelt es sich um selbstständig veräußerbare Teile des Gesamtobjekts. Für jedes Teilgrundstück wird deshalb nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Verkehrswert des Gesamtobjekts ausgewiesen.

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche
Fl.-Nr. 6233/3	Gaststättengebäude	5.347 m ²
Fl.-Nr. 6233/4	unbebaut (Garten)	966 m ²
Fl.-Nr. 6235/3	unbebaut (Garten)	709 m ²
Summe der Teilgrundstücksflächen:		7.022 m ²



4.2 Wertermittlung für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6233/3

4.2.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich als Summe aus dem Bodenwert, des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes.

Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	800 m ²



Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	28.10.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	5.347 m ²

4.2.3 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 25,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.10.2025	× 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 25,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	800	5.347	× 0,521	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,000	
Bauweise	offen	offen	× 1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 13,03 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 13,03 €/m ²	
Fläche	× 5.347 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 69.671,41 € rd. 69.700,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 insgesamt **69.700,00 €**.

4.2.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D.h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche. Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt, gemäß den Empfehlungen des Gutachterausschusses Westpfalz, unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktbericht 2025 Tab. 4.5-22 mitgeteilten Grundstückflächenumrechnungskoeffizienten für Rheinland-Pfalz.



Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegte Methodik: LGMB RLP 2025

	Fläche	Koeffizient
Bewertungsobjekt	5.347,00	0,500
Vergleichsobjekt	800,000	0,960

Anpassungsfaktor = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = **0,521**

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



4.2.5 Ertragswertermittlung

4.2.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

Hierbei ist zu beachten, dass der Reinertrag für ein bebautes Grundstück sowohl die Verzinsung für den Grund und Boden als auch für die auf dem Grundstück vorhandenen baulichen (insbesondere Gebäude) und sonstigen Anlagen (z. B. Anpflanzungen) darstellt. Der Grund und Boden gilt grundsätzlich als unvergänglich (bzw. unzerstörbar). Dagegen ist die (wirtschaftliche) **Restnutzungsdauer** der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich begrenzt.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

4.2.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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



Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

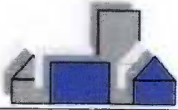
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter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

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

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



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

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



4.2.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Gaststättengebäude	1	Gaststätte EG	rd.180	-	6,00	1.080,00	12.960,00
	2	Wohnung KG	rd. 86	-	5,00	430,00	5.160,00
	3	Kfz.-Stellplätze		1,00	1,00	20,00	240,00
Wohnhaus	1	Wohnung EG gesamt	rd. 98	-	5,00	490,00	5.880,00
	2	Garage	-	5,00	40,00	200,00	2.400,00
Summe			364,00	6,00		2.220,00	26.640,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	26.640,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-
jährlicher Reinertrag	= 18.727,20 €
Reinertragsanteil des Bodens 3,60 % von 69.700,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 16.218,00 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = 3,60 % Liegenschaftszinssatz und RND = 16 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 194.680,87 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 69.700,00 €
vorläufiger Ertragswert	= 264.380,87 €
Markt Anpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	= 264.380,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 0,00 €
Ertragswert	= 264.380,87 €
	rd. 264.000,00 €



4.2.5.4 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohn- und Nutzfläche wurde überschlägig aus der ermittelten Bruttogrundfläche (BGF) errechnet (siehe Anlage). Grundlage sind die Umrechnungsfaktoren nach Sprengnetter.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohrertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

- Gaststätte im EG einfacher/mittlerer Standard (angenommen) >> in Anlehnung an Preisspiegel 2025 "Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz" (Laden- bzw. Büromieten Pirmasens) des ivd: 6,00 €/m²
- Wohnung im KG (Gaststättengebäude); einfacher/mittlerer Standard (angenommen) >> in Anlehnung an Preisspiegel 2025 "Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz" (Wohnungsmieten Pirmasens) des ivd: 5,00 €/m²
- Wohnung im Wohngebäude im EG; einfacher/mittlerer Standard (angenommen) >> in Anlehnung an Preisspiegel 2025 "Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz" des ivd: 5,00 €/m²

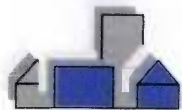
Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil			
Verwaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	2 Whg. × 359,00 €	718,00 €
	Garagen (Gar.)	6 Gar. × 47,00 €	282,00 €
Gewerbe		3,0 % vom Rohrertrag	388,80 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	184 m ² × 14,00 €/m ²	2.576,00 €
	Garagen (Gar.)	6 Gar. × 106,00 €	636,00 €
Gewerbe	Büros, Praxen, Geschäfte, etc.	180 m ² × 14,00 €/m ²	2.520,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen		2,0 % vom Rohrertrag	- 273,60 €
Gewerbe		4,0 % vom Rohrertrag	- 518,40 €
Summe			7.912,80 €



Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 3,6 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 für das vorliegende Bodenwertniveau, die Wohnfläche, die relative Restnutzungsdauer (hier Nutzungsart Mehrfamilienhaus) sowie das Marktsegment der Gemeinde, hier "2" für Vinningen, ermittelt.

LIEGENSCHAFTSZINSSATZ					
MFH			LGMB 2025, Kap. 4.3.4, S. 171 ff (digitale Version)		
WF	364	BWN	25	rel. RND	20,00%
Ergebnis					
Marktsegment	1-2-3	4-5-6			
BWN-Bereich	30-270	80-700			
LZ	3,6	3,4			

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Gaststättengebäude

Das Schätzung ca. 1950 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begrün- dung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	0,0		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	0,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	0,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	1,0	0,0		
Summe		2,0	0,0		

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

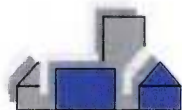
- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1950 = 75 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 75 Jahre =) 5 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 16 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1961.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das Schätzung ca. 1960 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1960 = 65 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 65 Jahre =) 15 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 17 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1962.



4.2.6 Sachwertermittlung

4.2.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV i.d.R. im Vergleichsverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV).

4.2.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des (**Norm**)Gebäudes mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.



Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV)

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

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

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

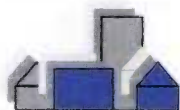
Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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



Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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



4.2.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Gaststättengebäude	Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	747,00 €/m ² BGF	747,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	586,00 m ²	323,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	437.742,00 €	241.281,00 €
Baupreisindex (BPI) 28.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	829.958,83 €	457.468,78 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	829.958,83 €	457.468,78 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		16 Jahre	17 Jahre
• prozentual		80,00 %	78,75 %
• Faktor	x	0,2	0,2125
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	165.991,77 €	97.212,12 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	1.000,00 €	2.500,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	166.991,77 €	99.712,12 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		266.703,89 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	13.335,19 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	280.039,08 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	69.700,00 €
vorläufiger Sachwert	=	349.739,08 €
Sachwertfaktor	x	0,75
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	262.304,31 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	0,00 €
Sachwert	=	262.304,31 €
	rd.	262.000,00 €



4.2.6.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

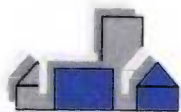
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Gaststättengebäude

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	74,0 %	26,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen



Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne, Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Gaststättengebäude

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	74,0	532,80
3	825,00	26,0	214,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			747,30
gewogener Standard =			2,3

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 747,30 €/m² BGF
rd. 747,00 €/m² BGF



Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	74,0 %	26,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	74,0	532,80
3	825,00	26,0	214,50
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			747,30
gewogener Standard =			2,3

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 747,30 €/m² BGF
rd. 747,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

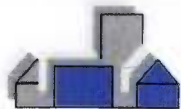
Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Gaststättengebäude

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Kelleraußentreppe	1.000,00 €
Summe	1.000,00 €

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	2.500,00 €
Summe	2.500,00 €



Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhafte Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (266.703,89 €)	13.335,19 €
Summe	13.335,19 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Instandhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.



Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2025 berechnet. Die im Marktsegment 2 befindliche Stadt Pirmasens hat zum Wertermittlungsstichtag (11.09.2025) im Bereich der Joßstraße ein Bodenwertniveau in Höhe von 130,-€/m². Bei einem vorläufigen Sachwert von 18.989 € wurde ein Sachwertfaktor von 1,22 in Ansatz gebracht (Wohneigentum).

SACHWERTFAKTOR			
MFH	LGMB 2025, Kap. 4.2.4, S. 132 ff (digitale Version)		
BWN	25	vSW	349.739
Ergebnis			
Marktsegment	1-2	3-4	5-6
BWN-Bereich	30-130	70-340	190-920
SWF	0,75	0,76	0,73

4.2.7 Wert des Teilgrundstücks Fl.-Nr. 6233/3

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **264.000,00 €** ermittelt.

Da das Bewertungsobjekt nur von außen begutachtet werden konnte wird zusätzlich **ein Sicherheitsabschlag** in Höhe von 15 % des vorläufigen Ertragswertes, rd. **40.000,- €** (siehe Ertragswertberechnung, Seite 23) in Abzug gebracht.

Der Wert für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6233/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

224.000,00 €

geschätzt.



4.3 Wertermittlung für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6233/4

4.3.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.3.2 Bodenwertermittlung

Bei dem zu bewertenden Teilbereich handelt es sich um sog. "hausnahes Gartenland". Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (LGMB RLP) 2025 ergibt sich der Wert für solche Flächen aus den Vergleichsfaktoren für "Flächen der Land- u. Forstwirtschaft" durch die Prägung der besonderen Funktion als "Freizeitgarten" in der Westpfalz (siehe LGMB RLP 2025 Tab. 4.7-8).

Bodenwertniveau "Grünland" Eichelsbachermühle:	1,00 €/m ²
Faktor gem. LGMB RLP 2025:	8,4
	$1,00 \text{ €/m}^2 \times 8,4 = \underline{\underline{8,40 \text{ €/m}^2}}$



4.3.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 28.10.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= priv. Nutzgarten ohne Gartenhaus
Grundstücksfläche	= 966 m ²

4.3.4 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.10.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV 21)	×	1,000	
Nutzungsart	Grünland	priv. Nutzgarten ohne Gartenhaus	×	8,400	
Fläche (m ²)	-	966	×	1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	8,40 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	8,40 €/m²	
Fläche	×	966 m ²	
Bodenwert	=	8.114,40 €	
	rd.	8.000,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 insgesamt **8.000,00 €**.

4.3.5 Wert des Teilgrundstücks Fl.-Nr. 6233/4

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **8.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6233/4 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

8.000,00 €

geschätzt.



4.4 Wertermittlung für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6235/3

4.4.1 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

4.4.2 Bodenwertermittlung

Bei dem zu bewertenden Teilbereich handelt es sich um sog. "hausnahes Gartenland". Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz (LGMB RLP) 2025 ergibt sich der Wert für solche Flächen aus den Vergleichsfaktoren für "Flächen der Land- u. Forstwirtschaft" durch die Prägung der besonderen Funktion als "Freizeitgarten" in der Westpfalz (siehe LGMB RLP 2025 Tab. 4.7-8).

Bodenwertniveau "Grünland" Eichelsbachermühle:	1,00 €/m ²
Faktor gem. LGMB RLP 2025:	8,4
$1,00 \text{ €/m}^2 \times 8,4 = \underline{\underline{8,40 \text{ €/m}^2}}$	



4.4.3 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	= Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)
Nutzungsart	= Grünland

Beschreibung des Teilgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 28.10.2025
Entwicklungsstufe	= landwirtschaftliche Fläche
Nutzungsart	= priv. Nutzgarten ohne Gartenhaus
Grundstücksfläche	= 709 m ²

4.4.4 Bodenwertermittlung des Teilgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Teilgrundstücks angepasst.

I. Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	1,00 €/m²	Erläuterung
---	---	-----------------------------	-------------

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	28.10.2025	x 1,000	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Entwicklungsstufe	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	Flächen der Land- oder Forstwirtschaft (§ 3 Abs.1 ImmoWertV 21)	x 1,000	
Nutzungsart	Grünland	priv. Nutzgarten ohne Gartenhaus	x 8,400	
Fläche (m ²)	-	709	x 1,000	
relativer Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis			=	8,40 €/m²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
relativer Bodenwert	=	8,40 €/m²	
Fläche	x	709 m ²	
Bodenwert	=	5.955,60 €	
	rd.	5.960,00 €	

Der **Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 insgesamt **5.960,00 €**.

4.4.5 Wert des Teilgrundstücks Fl.-Nr. 6235/3

Der **Bodenwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **6.000,00 €** ermittelt.

Der Wert für das Teilgrundstück Fl.-Nr. 6235/3 wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

6.000,00 €

geschätzt.



4.5 Verkehrswert

In einzelne Teilgrundstücke aufteilbare Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich an der Summe der Einzelwerte der Teilgrundstücke orientieren.

Die Einzelwerte der Teilgrundstücke und deren Summe betragen zum Wertermittlungsstichtag:

Teilgrundstücksbezeichnung	Nutzung/Bebauung	Fläche	Teilgrundstückswert
Fl.-Nr. 6233/3 ¹⁾	Gaststättegebäude	5.347 m ²	224.000,00 €
Fl.-Nr. 6233/4	unbebaut (Garten)	966 m ²	8.000,00 €
Fl.-Nr. 6235/3	unbebaut (Garten)	709 m ²	6.000,00 €
Summe		7.022 m ²	238.000,00 €

¹⁾ Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung wurde berücksichtigt!

Der Verkehrswert für das mit einem Gaststättegebäude und Wohngebäude bebaute Grundstück in 66954 Pirmasens, Eichelsbacher Mühle 1-3

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Vinningen	3075	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vinningen	-	6233/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

224.000 €

in Worten: zweihundertvierundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66954 Pirmasens „In der Kahlbach“ Gemarkung Vinningen

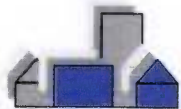
Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Vinningen	3075	3
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vinningen	-	6233/4

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

8.000 €

in Worten: achttausend Euro

geschätzt.



Der Verkehrswert für das unbebaute Grundstück in 66954 Pirmasens „In der Kahlbach“ Gemarkung Vinningen

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Vinningen	3075	4
Gemarkung	Flur	Flurstück
Vinningen	-	6235/5

wird zum Wertermittlungsstichtag 28.10.2025 mit rd.

6.000 €

in Worten: sechstausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift, dass er die vorstehende Marktwertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat. Die herangezogenen Daten beruhen auf recherchierten Angaben bzw. Unterlagen (Baupläne etc.).

Höheinöd, den 03.12.2025





Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
nach DIN EN ISO/IEC 17024
Sachverständiger für die Bewertung
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten

Von immobilienbewertung Stracke bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z. B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u. ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

SW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:
Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:
Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:
Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:
Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden



5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [3] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [4] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2025

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 18.11.2025) erstellt.

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



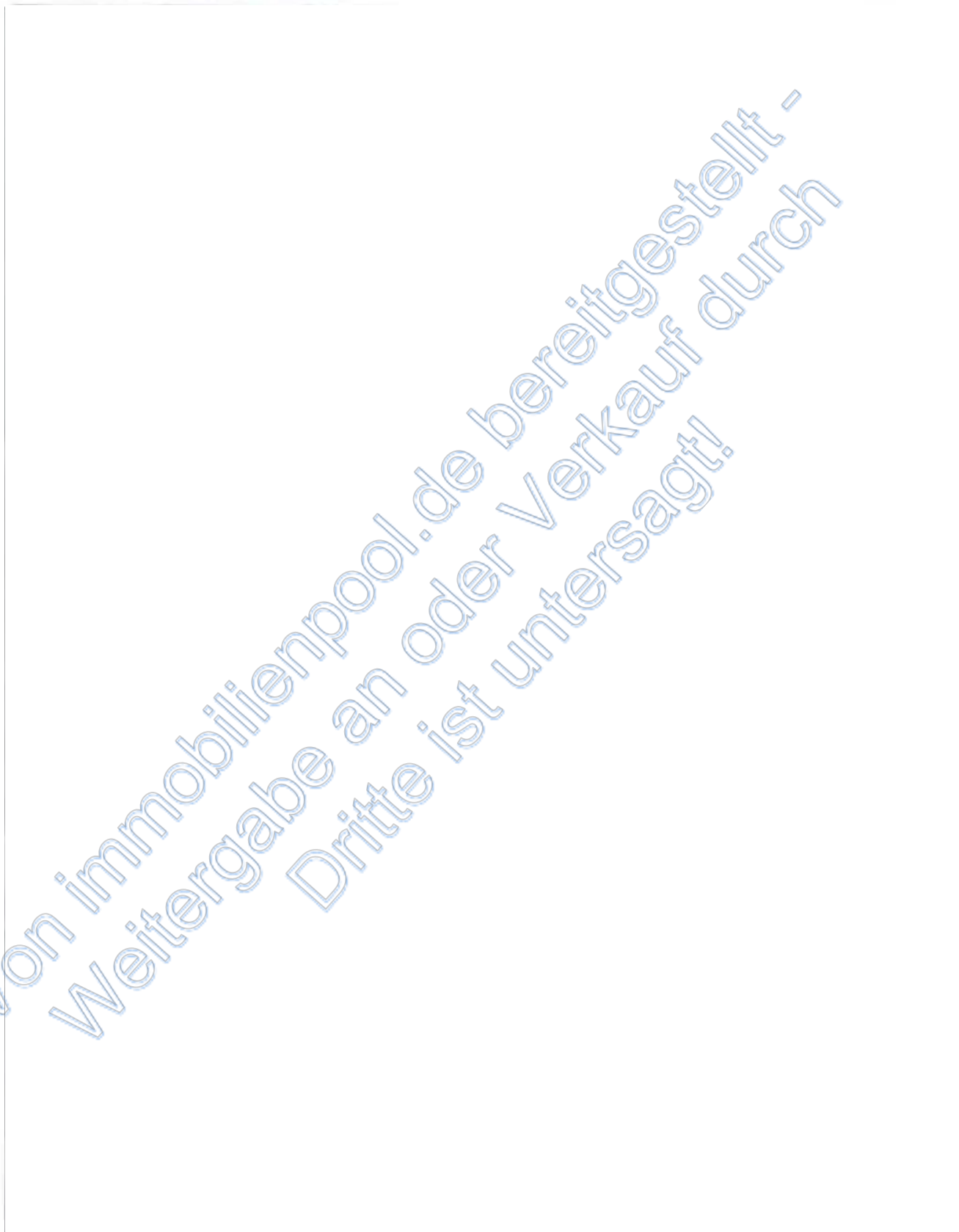
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 3: Grundrisse/Schnitte
- Anlage 4: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan
- Anlage 5: Bruttogrundfläche, Wohn-/Nutzfläche
- Anlage 6: Fotos des Bewertungsobjektes

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

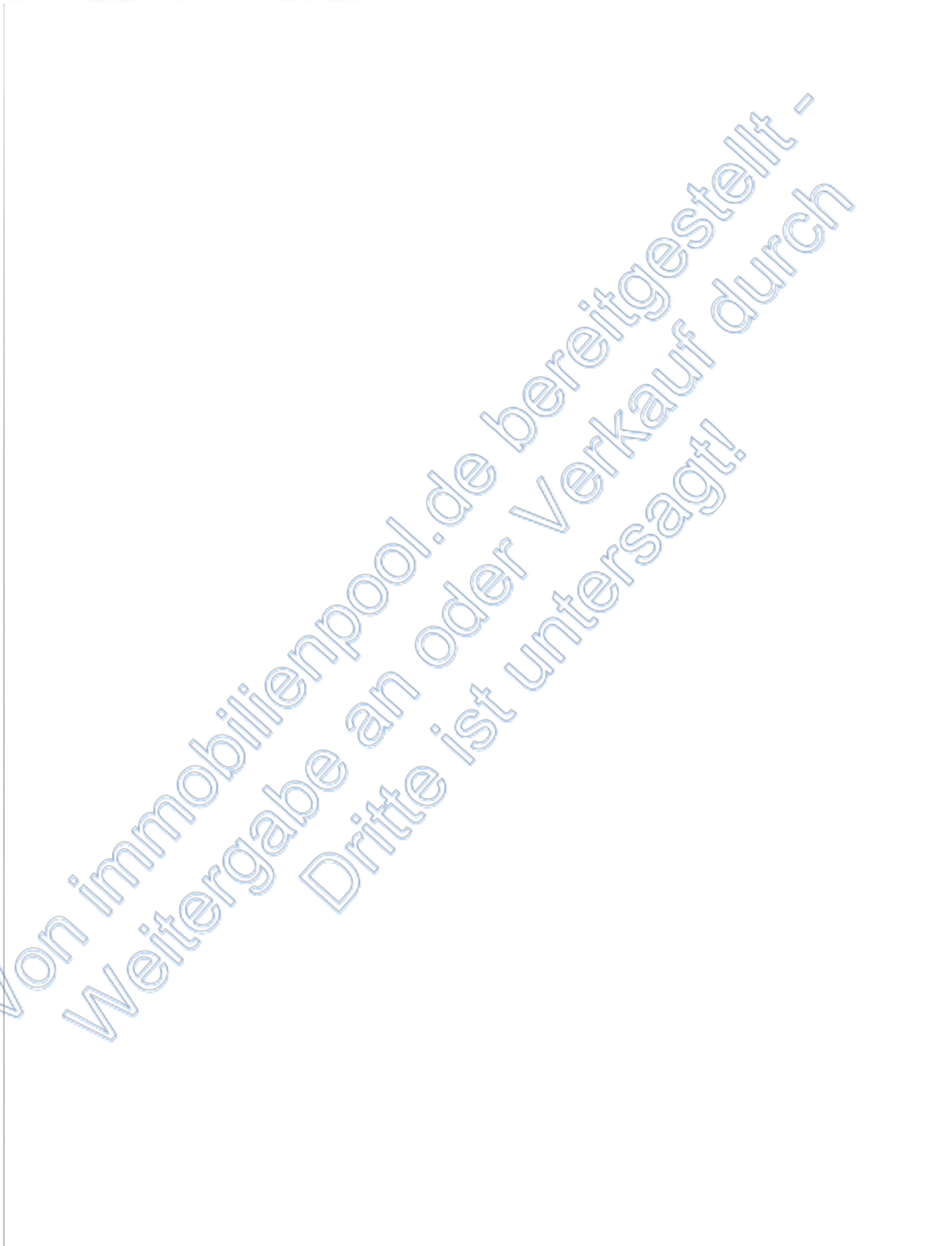


6.1 Anlage1: Liegenschaftskarte

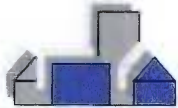




6.2 Anlage 2: Bodenrichtwertkarte



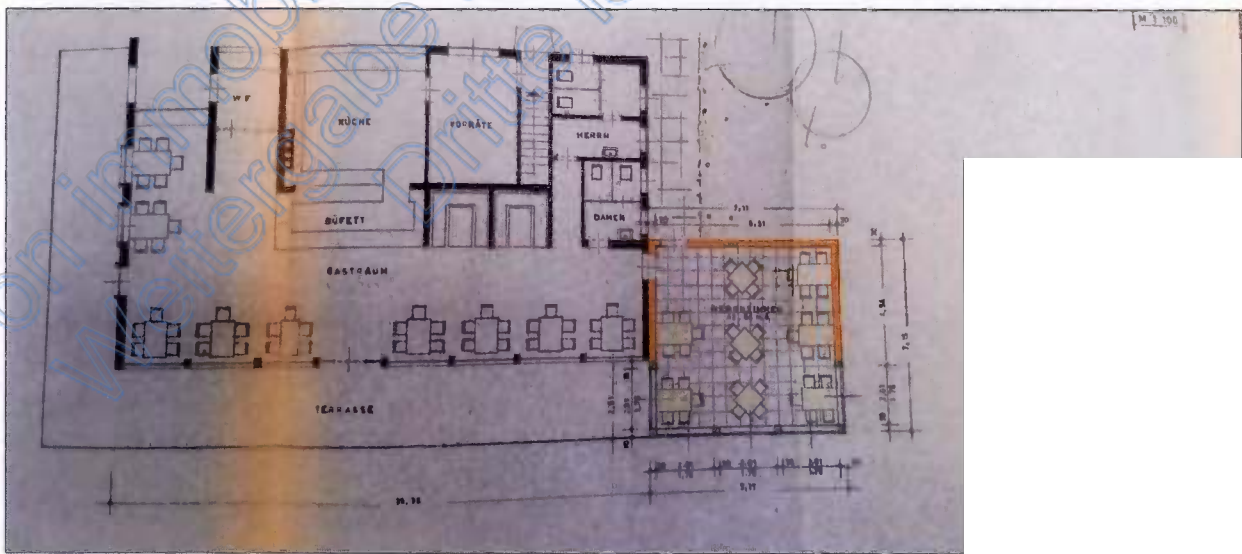
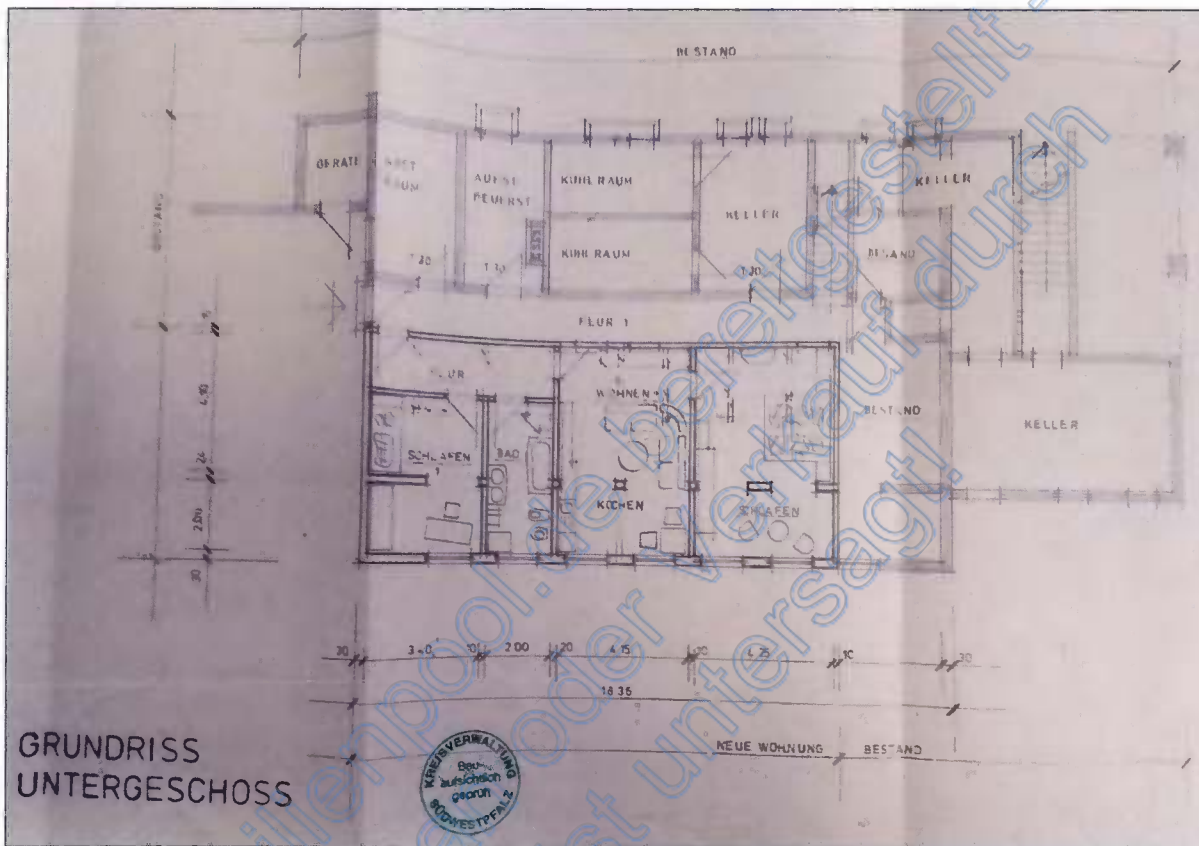
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

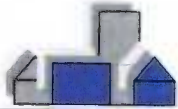


6.3 Anlage 3: Grundrisse/Schnitt

Blatt 1

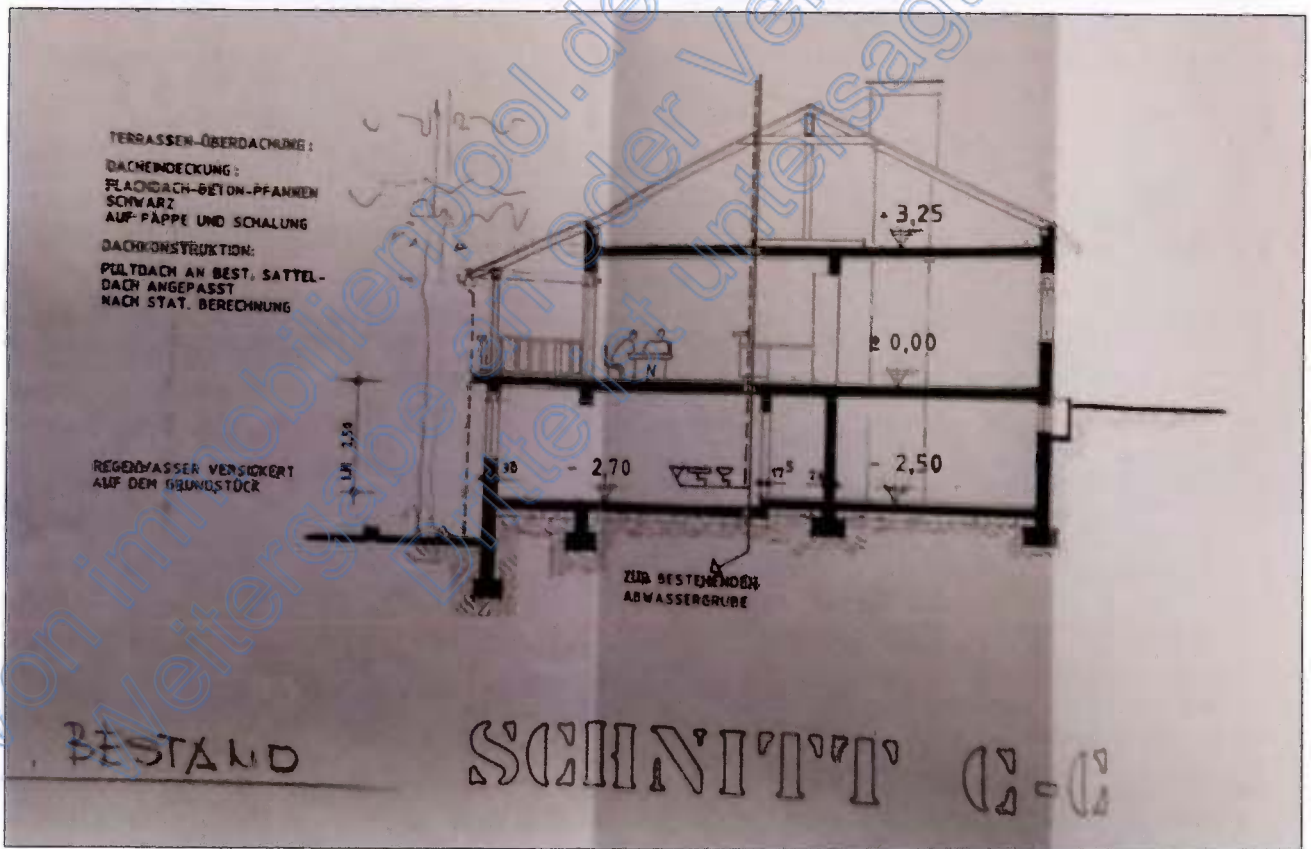
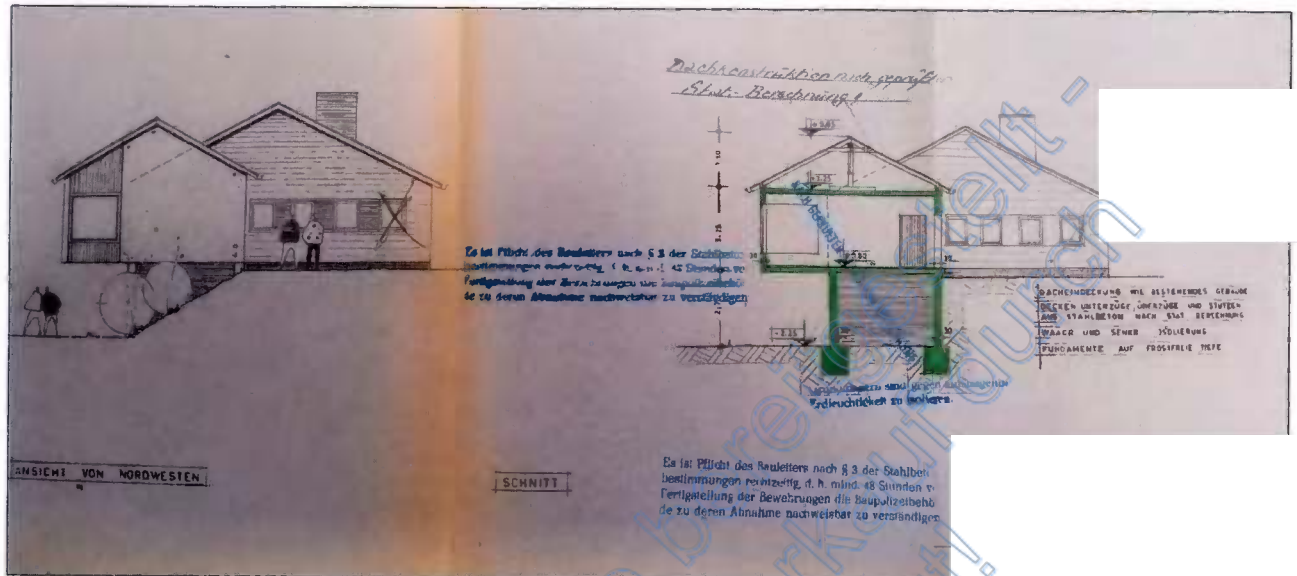
Für das Bewertungsobjekt, hier Gaststättengebäude konnten nachfolgende Baupläne recherchiert werden, weitere Grundrisse oder ähnliches für das Wohngebäude liegen nicht vor.





Anlage 3: Grundrisse/Schnitt

Blatt 2





6.4 Anlage 4: Auskünfte Beitragssituation, Flächennutzungs- u. Bebauungsplan

E-Mail vom 22.10.2025

Hallo Herr Stracke,

die Grundstücke liegen nicht im Bereich eines Bebauungsplanes sondern im Außenbereich. Wiederkehrende Beiträge werden auch nicht erhoben.

Unsere Gebäudeakte sind ziemlich umfangreich. Wir möchten Sie daher bitten, uns genau mitzuteilen, von welchem Gebäude bzw. aus welchem Jahr die Unterlagen benötigt werden. Oder wir machen einen Termin bei uns im Haus und Sie können dann entscheiden, welche Pläne gebraucht werden.

Für weitere Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

[REDACTED]

Fachbereich 3 - Bauliche Infrastruktur
Verbandsgemeindeverwaltung Pirmasens-Land
Bahnhofstraße 19
66953 Pirmasens
Telefon: 06331 872220
Telefax: +49 6331 872100

[REDACTED]

Internet: <https://www.pirmasens-land.de>



6.5 Anlage 5: Bruttogrundfläche/Wohn-/Nutzfläche

Blatt 1

Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Gaststättengebäude

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grund- lage von örtlichem Aufmaß Liegenschaftskarte örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	7,110	7,150	50,84			
2	EG	+	1,00	18,360	13,200	242,35			
3	KG	+	1,00	7,110	7,150	50,84			
4	KG	+	1,00	18,360	13,200	242,35			
Summe							586,38 m²		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								RD. 586 m²	

Gebäude: Wohngebäude

Die Berechnung erfolgt aus Fertigmaßen Rohbaumaßen Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grund- lage von örtlichem Aufmaß Liegenschaftskarte örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

Ifd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	KG	+	1,00	aus Liegenschaftskarte		161,50			
2	EG	+	1,00	aus Liegenschaftskarte		161,50			
Summe							323,00 m²		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt								RD. 323 m²	





Anlage 5: Bruttogrundfläche/Wohn-/Nutzfläche
Blatt 2

Wohnfläche (WF) / Nutzfläche (NF)

Überschlagsberechnung BGF / NF

Gebäude: Gaststättengebäude; EG-Gastraum

Gebäudedaten

Gebäudeart: MFH

Anzahl Vollgeschosse: 1 Flachdach

Keller nicht ausgebaut (30°)

Treppenhaus ausgebaut (35°)

BGF (ermittelt): 586,38 m²

NF (überschlägig): 178,23 m² **aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig**

SOLL nach Sprengnetter: 3,29 NF (nach Sprengnetter): 178,23 m²
rd. 180 m²

Gaststättengebäude; Wohnung im KG; WF rd. 86m

BERECHNUNGEN:

1.0 Wohnfläche

Flur	5.70 * 1.50	8.55 qm
Schlafen I	3.40 * 4.60 - 1.70 * 0.24	15.23
Bad	2.00 * 4.60	9.20
Wohnen und Kochen	4.15 * 6.34 - 0.35 * 0.24	26.23
Schlafen	4.25 * 6.34 - (0.70 + 0.60) * 0.24	26.64
		<hr/>
		85.85 qm



Anlage 5: Bruttogrundfläche/Wohn-/Nutzfläche
Blatt 3

Überschlagsberechnung BGF / WF

Gebäude: Wohngebäude; EG

Gebäudedaten

Gebäudeart: MFH

Anzahl Vollgeschosse: 1

Flachdach

Keller

nicht ausgebaut (30°)

Treppenhaus

ausgebaut (35°)

BGF (ermittelt): 323,00 m²

WF (überschlägig): 98,18 m²

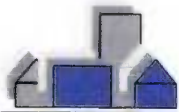
aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

SOLL nach Sprengnetter: 3,29

WF (nach Sprengnetter): 98,18 m²

rd. 98 m²

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



6.6 Anlage 6: Fotos

Blatt 1



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Seitenansicht



Bild 3: Seitenansicht



Bild 4: Seitenansicht



Bild 5: Seitenansicht



Bild 6: Rückansicht



Anlage 6: Fotos

Blatt 2



Bild 7: Überdachte Terrasse

Bild 8: Blick in den Gastraum durch Fenster



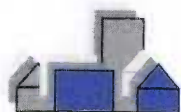
Bild 9: Blick in den Gastraum durch Fenster

Bild 10: Blick in den Gastraum durch Fenster



Bild 11: Wohngebäude Vorderansicht

Bild 12: Wohngebäude Rückansicht



Anlage 6: Fotos

Blatt 3



Bild 13: Fl.-Nr. 6233/4



Bild 14: Fl.-Nr. 6235/3

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