

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!**

GUTACHTEN AZ.: 3K 17/24

über den Verkehrs-/Marktwert (i.S.d. §194 Baugesetzbuch)
des Miteigentumsanteil von 337,557/1.000 an den mit einem
Wohngebäude bebauten Grundstück

Pirmasenser Strasse 2, 66987 Thaleischweiler

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr.1
im Dachgeschoss, nebst zugehörigem Kellerraum

Flurstücksnummer	Nr 3390/6
Flurstücksgrösse	559 m²
Wohnungsart	5 ZKB, Keller, Speicher
Wohnungsgrösse	rd. 188 m²
Wohnungslage	Dachgeschoss
Baujahr	unbekannt, ca 1900
Eingetragen	Amtsgericht Pirmasens Grundbuch Pirmasens Grundbuchblatt Nummer 2018



Zum Wertermittlungstichtag 10. Mai 2024 wurde der
Verkehrs-/Marktwert auf

185.000 € geschätzt
in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

INHALTSVERZEICHNIS

<u>1.</u>	<u>Vorbemerkungen</u>		
	1.1 Auftraggeber, Anlass	Seite	3
	1.2 Ortsbesichtigung	Seite	3
	1.3 Unterlagen	Seite	3
<u>2.</u>	<u>Grundstücksbeschreibung</u>		
	2.1 Lage, sonstige Eigenschaften	Seite	4
	2.2 Erschliessungszustand	Seite	4
	2.3 Rechtliche Gegebenheiten	Seite	5
	2.4 Entwicklungszustand	Seite	6
<u>3.</u>	<u>Beschreibung von Gebäude, Wohnung, Aussenanlagen</u>		
	3.1 Begriffsbestimmung	Seite	6
	3.2 Beschreibung und Beurteilung	Seite	6
	3.2.1 Beschreibung und Beurteilung Gebäude	Seite	6
	3.2.2 Beschreibung und Beurteilung Wohnungseigentum	Seite	7
	3.3 Flächenberechnungen	Seite	8
	3.4 Gemeinschaftliche Aussenanlagen	Seite	8
<u>4.</u>	<u>Wertermittlung</u>		
	4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	Seite	9
	4.2 Bodenwertermittlung	Seite	9
	4.2.1 Allgemeines	Seite	9
	4.2.2 Bodenrichtwert	Seite	9
	4.2.3 Bodenwertermittlung	Seite	9
	4.2.3 4 Bodenwert des Gesamtgrundstücks	Seite	10
	4.2.4 5 Bodenwert des Miteigentums	Seite	10
	4.3 Sachwertwertermittlung	Seite	10
	4.3.1 Allgemeines	Seite	10
	4.3.2 Wertermittlung	Seite	11
	4.3.3 Zeitwert der Aussenanlagen	Seite	12
	4.3.4 Zusammenstellung der Sachwerte	Seite	12
	4.3.5 Miteigentumsanteil	Seite	12
	4.3.6 Anpassung an den Grundstücksmarkt	Seite	12
	4.3.7 Weitere wertbeeinflussende Umstände	Seite	12
	4.4 Ertragswertermittlung	Seite	12
	4.4.1 Allgemeines	Seite	12
	4.4.2 Nutzung, Miete, Pachten	Seite	13
	4.4.3 Wertermittlung	Seite	13
<u>5.</u>	<u>Verkehrs-/Marktwert</u>	Seite	14
<u>6.</u>	<u>Verzeichnis der Anlagen</u>		
	1. Rechtliche Grundlagen	Seite	15
	2. verwendete Literatur	Seite	15
	3. Ausschnitt aus der topografische Karte	Seite	16
	4. Ausschnitt aus dem Ortsplan	Seite	17
	5. Ausschnitt aus der Flurkarte	Seite	18
	6. Planzeichnungen	Seite	19
	7. Berechnungen	Seite	23
	8. Fotoaufnahmen	Seite	24

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Auftraggeber/Anlass

Auftraggeber Amtsgericht Pirmasens

Grund der Gutachtenerstellung Zwangsversteigerungsverfahren 3 K 17/24
Sparda Bank Südwest eG, Robert-Koch-Straße 45, 55129 Mainz
- betreibende Gläubigerin-

gegen

- Schuldner-

Wertermittlungstichtag 10. Mai 2024

1.2 Ortsbesichtigung / Sachverhalt

Tag 10. Mai 2024 2024, 14.00 Uhr

Teilnehmer Frau Fries (Sachverständige)

Bemerkungen Der Eigentümer wurde zum Ortstermin geladen, war aber nicht anwesend. Die Mieterin war jedoch vor Ort und ermöglichte eine teilweise Innenbesichtigung

1.3 Unterlagen/Daten/Auskünfte

- Bodenrichtwert, Bodenrichtwertkarte
- Liegenschaftszins
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster / Flurkarte
www.katasteramt.vermgeo.rlp.de
- Baupreisindex
- planungsrechtlicher Zustand
- Beitrags- und Abgaberechtlicher Zustand
- Auszug aus dem Grundbuch vom 11.03.2024

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage / örtliche Gegebenheiten

Grossräumige Lage	Thaleischweiler liegt im Bundesland Rheinland-Pfalz im westlichen Teil des Regierungsbezirks Rheinhessen-Pfalz Ca. 10 km nach Pirmasens Ca. 25 km nach Zweibrücken Ca. 30 km nach Kaiserslautern Ca. 36 km nach Homburg
Verkehrsanbindung	Bundesbahnanschluss als auch verschiedene Buslinien sind vorhanden. Der nächst gelegene Verkehrsflughafen ist Hahn in ca. 136 km Entfernung.
Bundesland	Rheinland-Pfalz
Kreis	Südpfalz
Ort/Einwohner	Die Einwohnerzahl beträgt ca. 2 800
Lage des Objektes	zentrale Ortslage siehe auch Lageplan in der Anlage
Wohn- und Geschäftslage	mittlere Wohn- und Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzung in der Strasse	Mehrfamilienhausbebauung
Topographische Lage	eben
Gestalt und Form	unregelmässig, siehe Lageplan in der Anlage
Immissionen	lagetypische bzw durch Verkehr
weitere Belastungen (Altlasten u.ä.)	sind nicht bekannt
Himmelsrichtung	allseitig belichtet bis auf die an das Nachbargebäude angebaute Südseite
Oberflächenbeschaffenheit	bebaut mit dem Mehrfamilienwohngebäude, Hof und Parkflächen
Grenzverhältnisse, nachbarschaftliche Gegebenheiten	Eckgrundstück, Grenzbebauung südlich

2.2 Erschliessungszustand

Strassenart	Pirmasenser Strasse L 474, Ecke Bahnhofstrasse, Ortstrasse
Strassenausbau	im Bereich des Wohngebäudes voll ausgebaut
Höhenlage zur Strasse	Zugang zum Gebäude von der Pirmasenser Strasse aus ebenerdig Zugang von Hof aus zum Treppenhaus, sowie zur Erdgeschoseinheit über Treppen mit ca 5 Steigungen
Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen	Anschlüsse an Elektrizität, Telekommunikation, Wasser, Kanalisation und vorhanden
Baugrund/ Grundwasser	Soweit ersichtlich normaler, tragfähiger Baugrund ohne Grundwasserprobleme

Es wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse mit normaler Tragfähigkeit unterstellt.

2.3 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchliche
Eintragungen

Im Grundbuchauszug vom 11.03.2024 befinden sich in den Abteilungen folgende

BESTANDSVERZEICHNIS (auszugsweise)

Die entsprechende Teilungserklärung kann gegebenenfalls beim Amtsgericht
Pirmasens eingesehen werden

ZWEITE ABTEILUNG (auszugsweise)

In dem o.a. Grundbuchauszug waren keine aktuellen Eintragungen vorhanden

Eintragungen im Bau-
lastenverzeichnis

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber

weitere Belastungen
(Altlasten u.ä.)

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber

Nicht eingetragene
Lasten und Rechte

sind keine bekannt, keine diesbezüglichen Auskünfte von Eigentümer/ Auftraggeber
Eventuell doch vorhandene weitere, wertbeeinflussende Rechte und Lasten
müssen ggf noch zusätzlich berücksichtigt werden

Festsetzungen im
Bebauungsplan

nach Auskunft der Stadtverwaltung Pirmasens liegt das Grundstück nicht im
Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes entsprechende bauliche
Veränderungen sind nach § 34 "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im
Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen

ortsentwickelnde
Massnahmen Satzungen

keine diesbezüglichen Auskünfte

Anmerkung: Das Vorliegen einer Baugenehmigung bzw die Übereinstimmung der Bauausführung mit der Baugenehmigung und der Bauleitplanung wurde nicht überprüft. Bei der Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlage vorausgesetzt.

Ein Energieausweis lag nicht vor, dieser Umstand bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

Die obigen Auskünfte wurden teilweise mündlich bzw fernmündlich eingeholt, es wird empfohlen bei weitergehendem Interesse, konkreten baurechtlich relevanten Anliegen bzw vor dem Eingehen finanzieller Verpflichtungen gegebenenfalls rechtsverbindliche Auskünfte einzuholen.

2.4 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks

Allgemein:

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 4 WertV definiert, sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt

- ° Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- ° Bauerwartungsland
- ° Rohbauland
- ° Baureifes Land

Bewertungsgrundstück

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein mit einem Mehrfamilienwohngebäude bebauten Grundstück mit der Zuordnung erschliessungsbeitragsfreies baureifes Land

Ausbau- und Erschliessungskosten es wird folgend davon ausgegangen, dass keinen Massnahmen anstehen welche Ausbau- und Erschliessungsbeiträge erwarten liessen

Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass auf dem Grundstück keine Forderungen von "öffentlichen Lasten" (z.B. Forderungen aus bereits geltend gemachten Erschliessungsbeiträgen oder sonstigen grundstücksbezogenen Abgaben) ruhen.

3. BESCHREIBUNG VON GEBÄUDE, WOHNUNG UND AUSSENANLAGEN

Die Gebäude und Zustandsbeschreibung ist durch zerstörungsfreie Inaugenscheinnahme erfolgt d.h. es wurden keine Freilegungen oder Öffnungen vorgenommen, vorhandenes Mobiliar nicht entfernt bzw bewegt. Die Auflistung der Mängel oder Schäden erlaubt somit keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Nähere Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Der Speicher, die Dachkonstruktion und das Holz des Dachtragwerks konnten nicht eingesehen bzw begutachtet werden. Die tech.und sanitären Einrichtungen wurden keiner Funktionsprüfung unterzogen

Die nachfolgenden Angaben basieren auf eigener Inaugenscheinnahme von aussen sowie den besichtigten Räumlichkeiten beim Ortstermin.

Die Baubeschreibung ist nicht im Sinne eines Raumbuches erfolgt, d.h. Ausstattungs- und Konstruktionsmerkmale wurden nicht raumweise angegeben sondern die wesentlichen Merkmale zusammengefasst

3.1 Begriffsbestimmung

Wohnungseigentum
(§1 Abs.2 WEG)

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

Teileigentum
(§1 Abs. 3 WEG)

Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört

Gemeinschaftliches Eigentum
(§1 Abs.5 WEG)

Gemeinschaftliches Eigentum sind das Grundstück, sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Eigentum oder im Sondereigentum eines Dritten stehen.

Sondereigentum

Gegenstand des Sondereigentums sind die zur Wohnung gehörenden Räume, sowie die zu diesen Räumen gehörenden Bestandteile des Gebäudes die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers, über das nach § 14 WEG zulässige Mass hinaus beeinträchtigt oder die äussere Gestaltung der Wohngebäude verändert wird.

3.2 Beschreibung und Beurteilung

3.2.1 Beschreibung/Beurteilung Gesamtgebäude

Art des Gebäudes Mehrfamilienwohngebäude

Baujahr Unbekannt, ca Anfang 1900, Aufteilung in Wohnungseigentum Bewilligung vom 11.01.2013

Anzahl der Einheiten zwei Wohn- und eine Gewerbeeinheit

Konstruktionsart	Massivbau
Dach	Walm- bzw Krüppelwalmdach mit Gauben im Dachgeschoss sowie einem Giebelelement zur Nord-Ost Seite
Aussenansicht	Sockelbereich sandsteinsichtig, gestrichen, Fenster und Türöffnungen sandsteinumrandet im Erdgeschoss rundbogig, dekorative Nord-Ost Fassade mit auf Sandsteinkonsolen ruhendem Balkon über dem Haupteingang zur Erdgeschossseinheit Dekorative Giebelelement mit Sandsteinvoluten im Dachgeschoss welches zwei Fenster beinhaltet, Fassadenflächen verputzt und hell gestrichen. Rückseitig zwei weitere Hauszugänge sowie ein Balkon zur Obergeschosswohnung gehörend
Aussenwände	Massivmauerwerk
Innenwände	Massivmauerwerk vermutlich
Geschossdecken	Holzbalkendecken zu den Wohngeschossen vermutlich Massivdecke zum Kellergeschoss vermutlich
Geschosstreppen	Massivtreppe gefliest von der Eingangsebene bis zur Erdgeschossenebene Holzwangentreppe mit hölzernen Tritt- und Setzstufen sowie Holzgeländer zu den Wohnetagen
Hauseingänge	<u>Pirmasenser Strasse</u> rundbogige sandsteinumrandete Eingangsöffnung zum Treppenhaus mit hölzerner Kassettenür incl rundbogigem sechsfeldrigem Oberlicht <u>Ecke Pirmasenser- /Bahnhofstrasse</u> rundbogige sandsteinumrandete Eingangsöffnung zur Erdgeschossseinheit. Tür beim Ortstermin nicht sichtbar da mit Kunststoffrolladen verschlossen <u>Pirmasenser Strasse Rückwärtige Eingangstür zum Treppenhaus</u> Sandsteinumrandete Türöffnung Kunststoffrahmentürelement verglast mit Oberlicht analog der Fenster <u>Pirmasenser Strasse Rückwärtiger Eingang zur Erdgeschossseinheit</u> Sandsteinumrandete Türöffnung Kunststoffrahmentürelement verglast mit Oberlicht analog der Fenster
technische Gemeinschaftseinrichtungen	entsprechend der Teilungserklärung
Besondere Bauteile im Gemeinschaftseigentum	entsprechend der Teilungserklärung
Gemeinschaftsräume	entsprechend der Teilungserklärung
Art der Wohnungen	4-5 ZKB
KFZ-Abstellplätze	Auf dem Grundstück befinden sich PKW-Stellplätze welche im Aufteilungsplan mit Nr. 1- 7 gekennzeichnet sind
Modernisierungen Gesamtanlage	soweit erkennbar Hofbereich modernisiert, sowie die Heizung und die Fenster erneuert

3.2.1.1 Zustand / Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstände

Instandhaltungsrückstände im Treppenhaus und Keller erkennbar, Risse im Putz, abgeplatzte Fliesen udgl.

3.2.1.2 Beurteilung des Gebäudes

das Gebäude macht, insbesondere von aussen einen ausgesprochen attraktiven, repräsentativen Eindruck

3.2.2 Beschreibung/Beurteilung Wohnungseigentum

Lage der Einheit	die Wohnung liegt im DG mit einem Sondernutzungsrecht an einem dementsprechenden Kellerraum
Grundrissgestaltung/ Raumaufteilung	Flur, Abstellraum, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Hauswirtschaftsraum, Küche

Besonnung/Belichtung	von Nord-Westen (Strasse) und Süd-Ost (Hof) belichtet
Wandbekleidungen	soweit ersichtlich überwiegend Tapeten
Deckenbekleidung	Raufaser bzw Paneele
Fussböden	Laminat sowie Fliesen
Zimmertüren	einfache laminiert Türblätter incl Zargen
Wohnungseingangstür	einfaches laminiertes Türblatt incl Zarge
Fenster	Isolierverglaste Kunststofffenster

Technische Ausstattung / Installation

Elektroinstallation	soweit erkennbar bzw nach Aussage der Mieterin normale gebäude- und nutzungstypische Ausstattung
Fernsehempfang	durch Kabel
Heizung	Ölheizung, eigene Heizung sowie Heizöltanks im Keller
Warmwasserversorgung	durch Boiler
Sanitäre Ausstattung	Badezimmer Wanne, Handwaschbecken, WC, Dusche (defekt)

Sonstiges

Balkon	keiner vorhanden
Kellerraum	vorhanden
KFZ-Stellplatz	dem Sondereigentum ist das Sondernutzungsrecht am PKW-Stellplatz, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet, zugewiesen
Bauschäden/Baumängel	soweit erkennbar sind verschiedene Schäden an dem Laminatfussboden sowie den Fussleisten bzw fehlende Fussleisten zu sehen. Darüber hinaus ist die Dusche im Badezimmer defekt, diese ist aktuell aufgrund eines Wasserschadens auseinandergebaut und nicht funktionsfähig

3.2.2.1 Zustand / Bauschäden / Baumängel / Instandhaltungsrückstände

Die Wohnung befindet sich in einem guten mittleren Zustand es sind jedoch vereinzelt Schäden wie z.B an der Dusche und dem Laminat sowie Instandhaltungsrückstände erkennbar

3.2.2.2 Beurteilung des Wohnungseigentums

Das Wohnungseigentum macht, bis auf die Schäden, einen insgesamt guten Eindruck mit einer attraktiven Grundrissgestaltung, lediglich das fehlen eines Balkons kann als etwas Nachteilig angesehen werden

3.3 Flächen

3.3.1 Bruttogrundfläche /Geschossfläche						3.3.2 Wohn-/Nutzflächen		
Gebäude i.M.	17,25	x	6,50	'	112,13	m²	Flur	34,70 m²
	13,55	x	7,90	'	107,05	m²	Wohnzimmer	22,40 m²
				'	26,00	m²	Schlafzimmer	25,21 m²
				'	245,17	m²	Kinderzimmer	19,38 m²
				'			Schlafzimmer	23,05 m²
KG				'	245,17	m²	Wohnzimmer	23,71 m²
EG				'	245,17	m²	Bad	13,23 m²
OG				'	245,17	m²	Hauswirtschaftsraum	2,30 m²
DG				'	245,17	m²	Küche	19,76 m²
				'	980,68	m²	WC	4,50 m²
				'				188,24 m²

3.4 Gemeinschaftliche Aussenanlagen

- Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz
- befestigte Flächen usw
- Treppen
- Einfriedungen

4. WERTERMITTLUNG

4.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen, Bewertungen, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden werden als Vergleichskaufpreisverfahren bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen z.B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, nennt man dies Vergleichsfaktorverfahren (vgl. § 12 WertV). Die Kaufpreise der Vergleichs-Eigentumswohnungen bzw die Vergleichsfaktoren werden dann durch Zu- oder Abschläge an die wertbestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums angepasst. Unterstützend oder auch alleine (z.B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- und Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des **Ertragswertverfahrens** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Laden, Büro u.ä.) immer dann sinnvoll, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszins bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentume in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäss geschätzt werden kann.

Die Kaufpreisbildung von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjektes wird gleichermassen durch erzielbare Erträge (Ertragswertverfahren) als auch durch eine geplante Eigennutzung (Sachwertverfahren) bestimmt. Darüber hinaus werden, ebenfalls Vergleichswerte herangezogen

4.2 Bodenwertermittlung

4.2.1 Allgemeines

Nach der Wertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel durch das Vergleichswertverfahren zu ermitteln (vgl. § 13 Abs.1 i.V.m. § 15 Abs.2 und § 21 Abs.2 WertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§13 Abs. 2 WertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstücks in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschliessungszustand, spezielle Lage, Art und Mass der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen vom Bodenrichtwert.

4.2.2 Bodenrichtwert

Nach Auskunft der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert in der entsprechenden Richtwertzone **75,00 Euro**, bezogen auf den Stichtag 01.01.2024

Beschreibung Richtwertgrundstück

Entwicklungsstufe	B	- baureifes Land
Art der Nutzung	MI	- Mischgebiet
beitrags- und abgaberechtlicher Zustand	baf	- frei

4.2.3 Bodenwertermittlung

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	
1.	Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/und abgabefreien Zustand			
1.1	tatsächlicher b/a Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		'	75,00 €/m ²
1.2	im obigen Bodenwert ev. nicht enthaltene Beiträge o. Abgaben		-	0,00 €/m ²
1.3	beitrags- und abgabefreier Bodenwert		'	75,00 €/m ²

2.	Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwert					
2.1	Stichtag	01.01.2024	10.05.2024	x	1,00	' 75,00 €/m²
3.	Anpassung an weitere wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale					
3.1	Entwicklungsstufe	B (baureifes Land)	B (baureifes Land)	x	1,00	' 75,00 €/m²
3.2	Art der Nutzung	MI (gem. Baufläche)	MI (gem. Baufläche)	x	1,00	' 75,00 €/m²
3.3	Bauweise	g (geschlossen)	g (geschlossen)	x	1,00	' 75,00 €/m²
3.4	Geschosszahl	k.A.	k.A.	x	1,00	' 75,00 €/m²
3.5	Bauliche Nutzung					
	• Festlegung	k.A.	k.A.			
	• Maß	k.A.	k.A.			
3.6	Grundstückstiefe	k.A.	k.A.	x	1,00	' 75,00 €/m²
3.7	Grundstücksgrösse	k.A.	559 m²	x	1,00	' 75,00 €/m²
3.8	Sonstige			x	1,00	' 75,00 €/m²
4.	Ermittlung des Gesamtbodenwerts					
	Bodenwert €/m²					' 75,00 €/m²
	Grundstücksgrösse				x	559 m²
						' 41.925,00 €
5.	Bodenwertanteil des Miteigentums					
	Miteigentumsanteil				1.000	' 41,93 Anteil
	Anteil Miteigentum			x	337,557	' 14.152,08 €

4.3 Sachwertermittlung

4.3.1 Allgemeines

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-25 WertV geregelt. Der Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert (Zeitwert) der baulichen Anlagen, Aussenanlagen und nichtbaulichen Anlagen unter Berücksichtigung ev. vorhandener sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und bauliche Aussenanlagen) wird im Sachwert-verfahren auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung von individuellen Merkmalen wie Alter (Alterswertminderung) Baumängel, Bauschäden sowie sonstige wertbeeinflussende Umstände ermittelt.

Der Wert der Aussenanlagen kann auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Der so rechnerisch ermittelte Sachwert (vorläufiger Sachwert) ist nun hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. In der Regel ergeben sich Zu- oder Abweichungen, deren Berücksichtigung dann zu dem eigentlichen Sachwert (marktkonformer Sachwert) führen.

Erläuterung der verwendeten Begriffe

Herstellungswert Der Gebäudeherstellungswert wird durch Multiplikation des Gebäuderauminhaltes m³ oder der Gebäudefläche m² des Gebäudes mit Normalherstellungskosten NHK für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist noch der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen sowie die Baunebenkosten BNK hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten Die Normalherstellungskosten basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten beziehen sich entweder auf €/m³ Rauminhalt des Gebäudes oder auf €/m² Bruttogrundfläche und verstehen sich inclusive Mehrwertsteuer.

Normgebäude besonders zu veranschlagende Bauteile Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhaltes werden einige, über den durchschnittlich zugrundegelegten Gebäudestandard hinausgehende, Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhaltsberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraussentrepfen, Eingangstrepfen und Eingangsüberdachungen, ggf auch Balkone und Dachgauben. Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu dem für das Normgebäude ermittelten Wert durch Wertzuschlag besonders zu berücksichtigen.

Besondere (Betriebs) Einrichtungen Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit normalen d.h. üblicher vorhandenen und durchschnittlichem Standard. Üblicherweise den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungswert des Normgebäudes zu berücksichtigen. Unter besonderen Einrichtungen sind zu dem Gebäude gehörige überdurchschnittliche Ausstattungen und fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in der Regel in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden und deshalb bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt sind (z.B. Solarkollektoren).

Baunebenkosten Hierunter sind im Wesentlichen die Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigung gemeint. Die Baunebenkostenhöhe hängt von der Gebäudeart, vom Gesamterstellungswert der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen ab.

Alterswertminderung	Die Wertminderung des Gebäudes wegen Alters wird üblicherweise nach dem Abschreibungsmodell von Ross auf der Basis der geschätzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer RND des Gebäudes und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer GND vergleichbarer Gebäude ermittelt.
Restnutzungsdauer	Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen und sonstigen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist in der vorrangig substanziell orientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen als auch von technischen Zustand des Objektes und eher nachrangig vom ursprünglichen Baujahr/Alter des Gebäudes bzw. Gebäudeteiles abhängig.
Gesamtnutzungsdauer	Wie bei der Restnutzungsdauer ist auch hier die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer GDN gemeint und nicht die technische Standarddauer die wesentlich länger sein kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer wird nach vorherrschender Meinung bei Wohngebäuden auf 60 - 100 Jahre begrenzt.
Besondere wertbeeinflussende Umstände	Darunter versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjektes z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Bauschäden und Baumängel wie auch Abweichungen von der ortsüblichen Miete.
Baumängel und Bauschäden	Baumängel sind Fehler die dem Gebäude i.d.R. bereits von Anfang an anhaften, z.B. mangelnde Ausführung oder Planung. Sie können sich aber auch als funktionale oder ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards und des Nutzerbedürfnisses äußern. Bauschäden sind auf mangelnde oder unterlassene Unterhaltungsaufwendungen oder auch 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 als auch durch positionsbezogene Kostenschätzung erfolgen. Der Bewertungssachverständige kann i.d.R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da nur zerstörungsfrei d.h. durch Inaugenscheinnahme untersucht wird und grundsätzliche keine Bauschadensbegutachtung erfolgt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Wertermittlung alleine aufgrund von Inaugenscheinnahme ohne differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.
Aussenanlagen	Hierunter sind ausserhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen zwischen der Gebäudeaussenwand und der Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) als auch nicht bauliche Anlagen, insbesondere Gartenanlagen, zu verstehen.
Marktanpassungsfaktor	Das herstellungsorientierte Ergebnis des „vorläufigen Sachwertes“ ist in der Regel nicht mit dem am Markt für ein bestimmtes Objekt gezahlten Preisen identisch. Deshalb muss das „Rechenergebnis“ vorläufiger Sachwert (= Substanzwert des Gebäudes) an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des Marktanpassungsfaktors. Dieser wird i.d.R. durch die Geschäftstellen der jeweiligen Gutachterausschüsse durch Nachbewertungen aus realisierten Vergleichskauffällen (vorläufigen Sachwerten) abgeleitet. Der Marktanpassungsfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden nach den Vorschriften der WertV ermittelten „vorläufigen Sachwerten“. Er wird gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. bei Einfamilienwohngrundstücken ein anderer als bei Geschäftshausgrundstücken), der Region (in Regionen mit hohen Bodenwerten höher als in wirtschaftsschwachen Regionen mit eher niedrigem Bodenwert) und der Objektgrösse

4.3.2 Ermittlung des Sachwertes

Bruttogeschossfläche rd.	980,00 m ²	
Normalherstellungskosten Basisjahr 2010, (1.11 Standardstufe 3)	830,00 €/m ²	
Korrekturfaktoren		
- Bundesland Rheinland-Pfalz	0,98	813,40 €/m ²
- Ortsgrösse hier unter 3.000 Einwohner	0,91	740,19 €/m ²
Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag Basisjahr 2010	181,3	
Normalherstellungskosten incl Baunebenkosten am Wertermittlungsstichtag	1.341,97 €/m ²	
Herstellungswert des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag		
Bruttogrundfläche	x	aktuelle Normalherstellungskosten
980,00 m ³	x	1.341,97 €/m ²
		1.315.132,2 €
Wertminderung wegen Alters (SachwertR Anlage 3 und 4)		
Gebäudealter tatsächlich ca.	Unbekannt ca 1900	
Gebäudealter fiktiv geschätzt	1980	44 Jahr 55,00 %
Gesamtnutzungsdauer GND	2060	80 Jahr 100,00 %
Restnutzungsdauer RND modifiziert rd.	36 Jahr	45,00 %
Wertminderung Berechnung 80 GND - 36 RND / 80 GND * 100 =	55,00 %	- 723.322,76 €
Zeitwert des Gebäudes (incl. Baunebenkosten)		591.809,53 €

4.3.3 Zeitwert der Aussenanlagen

- Ver- und Entsorgungsleitungen werden pauschal wie folgt geschätzt	'	1.000,00 €
--	---	------------

4.3.4 Zusammenstellung der vorläufigen Sachwerte

Wohngebäude	'	591.809,53 €
Aussenanlagen pauschal zum Zeitwert	+	1.000,00 €
Bodenwert	+	41.925,00 €
vorläufiger Sachwert	'	634.734,53 €

4.3.5 Miteigentum anteilig

Gesamtanteile aller Miteigentumsanteile	'	1.000,00 A
€ pro Anteil	'	634,73 A
Anteile des Wohnungseigentums Nr. 1	x	337,56 €
Wert des Miteigentum		214.260,99 €

4.3.6 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Marktanpassungsfaktoren für Eigentumswohnungen wurden von der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses nicht ermittelt.

Eigentumswohnungen wie die vorliegende, dürften jedoch unter Berücksichtigung der aktuellen Marktlage mit dem unten angeführten Abschlag gehandelt werden

Der marktangepasste Sachwert beträgt 214.260,99 € & 0,00 % ' 214.260,99 €

4.3.7 Weitere wertbeeinflussende Umstände

4.3.7.1 Bauschäden, Baumängel, Instandhaltungsrückstände

unter Bezug auf die vorherigen Ausführungen wird hierzu der folgende Abschlag geschätzt

Abschlag geschätzt pauschal 214.260,99 € - 20.000, € ' 194.260,99 €

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Allgemein

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 15-20 WertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen.

Ertragsverhältnisse § 16 Abs. 1 WertV	Bei der Ermittlung des Ertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten.
Rohertrag § 17 WertV	Der Rohertrag umfasst alle, bei ordnungsgemässer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung, nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind nicht die tatsächlichen Mieten, sondern die ortsüblichen Mieten zugrunde zu legen.
Bewirtschaftungskosten § 18 WertV	Kosten, die zur ordnungsgemässen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis, sowie nicht umlagefähige Betriebskosten. Die Abschreibung ist durch Einrechnung in den Vervielfältiger berücksichtigt.
Liegenschaftszins § 11 WertV	Der Liegenschaftszins ist eine Rechengrösse im Ertragswertverfahren. Er wird aus Marktdaten (Kaufpreise und die ihnen zuzuordnenden Reinerträge) in der Regel von der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde gelegt wird, richtet sich nach der Art des Objektes und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen.
Restnutzungsdauer § 16 Abs.4 WertV	Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemässer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.
Sonstige wertbeeinflussende Umstände § 19 WertV	Als sonstige wertbeeinflussende Umstände kommen insbesondere in Frage: Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke oder Abweichungen der tatsächlichen von der ortsüblichen Miete aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen sowie Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrages oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.

4.4.2 Nutzung, Miete, Pachten

Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet

4.4.3 Wertermittlung Ertragswert

Die für die Restnutzungsdauer nachhaltig erzielbare Miete wird bei der angegebenen Grösse, Lage und Zustand der Wohneinheit wie folgt geschätzt.

Einheit	Wohnfläche m ²	Nettokaltmiete					
Nr.1	188,00 m ²	4,52 €/m ²	850,00 €	x	12	Monate	'
PKW	Stellplatz		30,00 €	x	12	Monate	'
							10.200,00 €
							360,00 €
							10.560,00 €
Bewirtschaftungskosten jährlich insgesamt							
in v.H. der Nettokaltmiete	24 %						2.534,40 €
Reinertrag jährlich							
							8.025,60 €
Reinertragsanteil des Bodens bei dem u.a. Liegenschaftszins							
3,00 % von	14.152,08 € (Bodenwert)						424,56 €
Ertrag der baulichen Anlagen							
Gebäudealter tatsächlich ca.	Unbekannt, ca 1900						
Gebäudealter modifiziert	1980	44,00	Jahre				
Gesamtnutzungsdauer	2060	80,00	Jahre				
Restnutzungsdauer modifiziert		36,00	Jahre				
Vervielfältiger							
bei der oben genannten Restnutzungsdauer						x	21,832
und 3,00 % Liegenschaftzinssatz							
Ertragswert der Wohneinheit							
							165.945,85 €
Bodenwertanteil							
						%	14.152,08 €
Ertragswert							
							180.097,93 €

5. VERKEHRS-/MARKTWERT

Die ermittelten vorläufigen Sach- und Ertragswerte basieren auf einem normalen durchschnittlichen Erhaltungszustand, als auch auf einem durchschnittlichen optischen Eindruck des Gesamtanwesens ohne Bauschäden oder über das tatsächliche bzw angenommene Baualter hinausgehende Abnutzungs- oder Instandhaltungsrückstände.

Der Umstand dass keine Besichtigung durchgeführt werden konnten bleibt hier unberücksichtigt, eventuelle diesbezügliche Abschläge obliegen dem Ersteigerer

Unter Bezug auf das Vorgenannte wird der Verkehrs-/Marktwert für das obigen Eigentum wie folgt geschätzt:

Ertragswert	180.097,93 € x 2	'	360.195,86 €		
Sachwert	194.260,99 € x 1	'	194.260,99 €		
	554.456,85 € : 3	'	184.818,9 € : 188,0 m²	'	983,08 €/m²

Der Markt-/Verkehrswert des Miteigentumsanteil zu 337,557/ 1.000 an dem Grundstück

Pirmasenser Straße 2	66987 Thaleischweiler
Flurstück Nr. 3390/6	
Grundbuchblatt 2018	

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr.1 bezeichneten Wohnung im Dachgeschoss inclusive dazugehörigem Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht am PKW Stellplatz

185.000 Euro geschätzt
in Worten: einhundertfünfundachtzigtausend Euro

Kaiserslautern 31.05.2024

Dipl. Ing (FH) Ellen Fries

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den/die Auftraggeber am Wertermittlungsstichtag zu dem angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung / Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet

Anlage 1 **Rechtsgrundlagen der Wertermittlung** in der jeweils gültigen Fassung

BauGB
Baugesetzbuch

BauNVO
Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

WertV
Wertermittlungsverordnung - Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

WertR
Wertermittlungs-Richtlinien 1991 - Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken

II. BV - Zweite Berechnungsverordnung
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

LBauO
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

Bodenrichtwert, Liegenschaftszinssatz, Sachwertfaktor
Gutachterausschuss

Baupreisindex
Statistisches Bundesamt Wiesbaden

Anlage 2 **Verwendete Literatur zur Wertermittlung**

SPRENGNETTER Dr. Hans Otto:
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten und sonstige Wertermittlungen
Band I - VII
Loseblattsammlung
Eigenverlag Sinzig,

SCHMITZ, KRINGS u.a.
Baukosten
- Instandsetzung/Sanierung/Modernisierung/ Umnutzung
- Preiswerter Neubau von Ein- und Mehrfamilienhäuser
Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen Essen

ROSS - BRACHMANN - HOLZNER
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
Theodor Oppermann Verlag

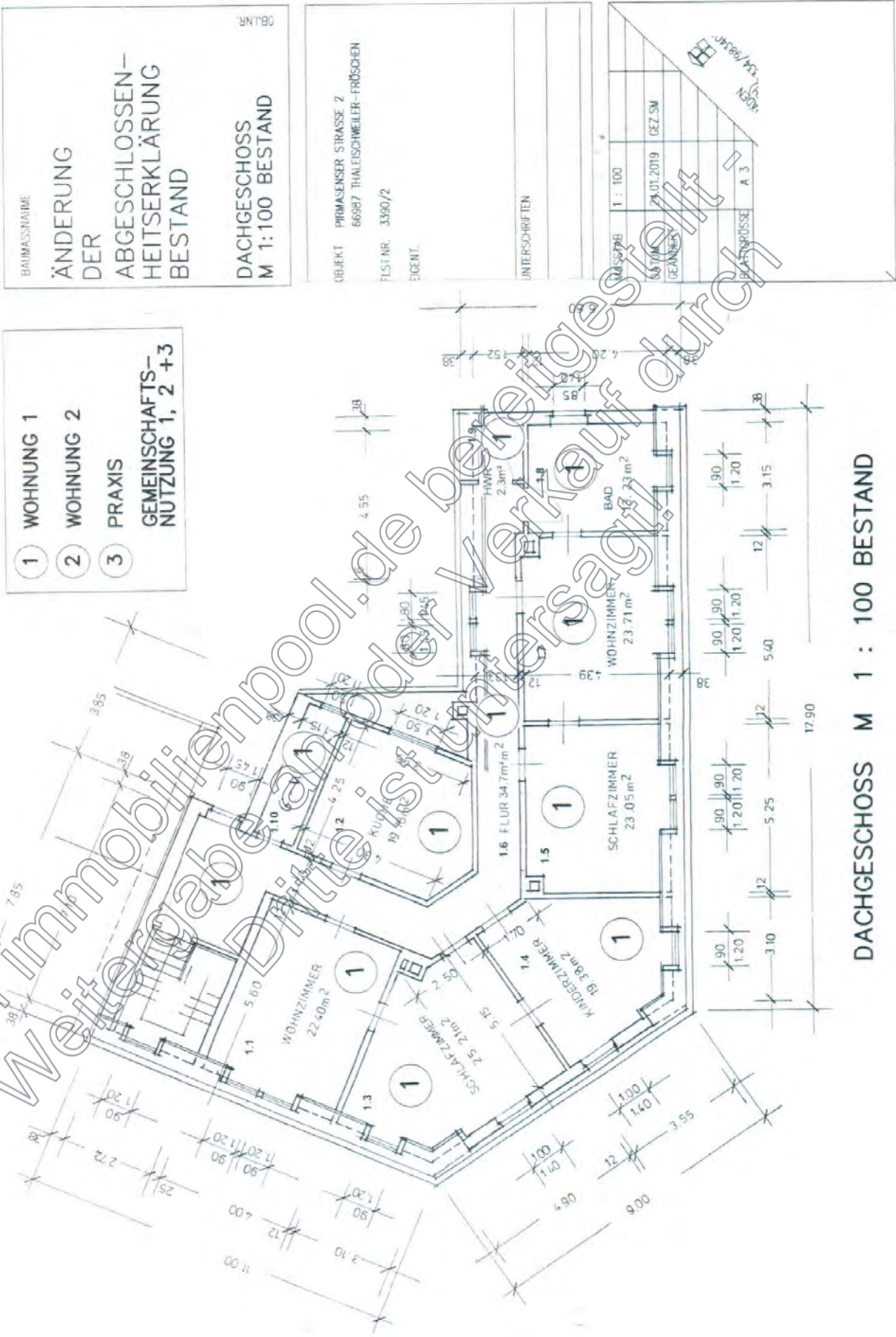
VDM
Preisspiegel für Immobilien in Rheinland-Pfalz

GUTACHTERAUSSCHUSS FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE - Geschäftsstelle -
Grundstücksmarktbericht

GEWOS
Preisentwicklung für Wohneigentum in Deutschland
Eine Untersuchung für das ifs Institut für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparen

Anlage 6.1 Planzeichnungen

Dachgeschossgrundriss



BAUASSNÄHME

ÄNDERUNG
DER
ABGESCHLOSSEN-
HEITSERKLÄRUNG
BESTAND

OB.LNR.

PRIMASSENSTRASSE 2

66987 THALEISCHWEILER-FRÖSCHEN

FLST.NR. 3390/2

EIGENT.

UNTERSCHRIFTEN

MASSSTAB 1 : 100

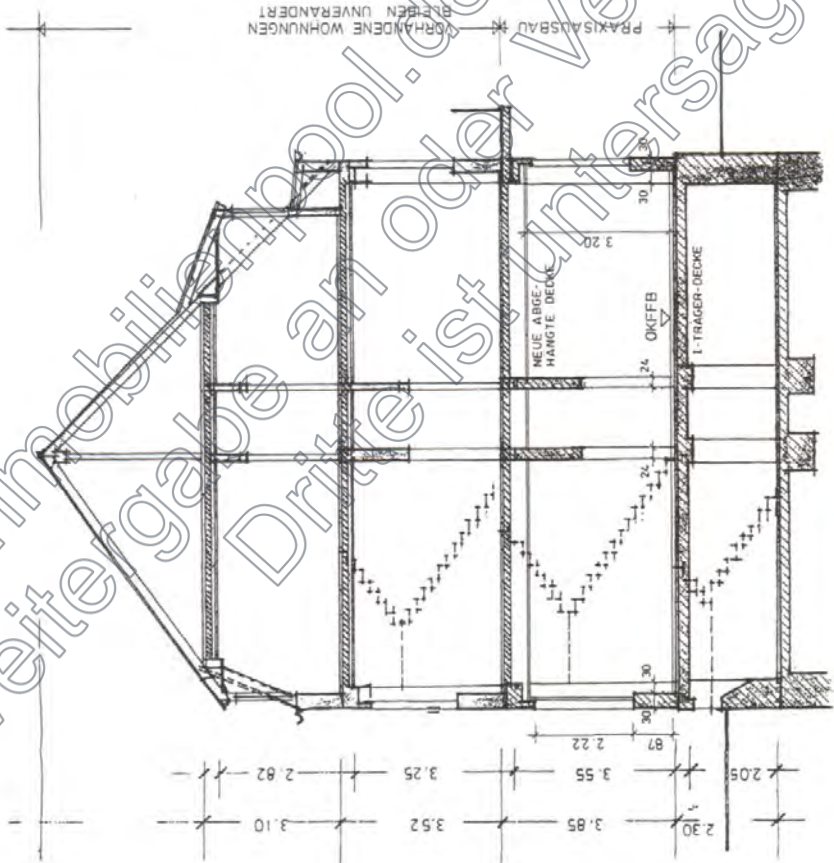
DATE 24.01.2019

GEZ. SM

PLATTGRÖSSE A 3

SCNITT M 1:100

BESTAND



SCNITT M 1 : 100 BESTAND

Anlage 7.1 Berechnungen

Wohnflächenberechnung

Architektin

Sabine Mutter Dipl.-Ing. FH

Sachverständige für Bauschäden und Instandsetzungsplanung

66506 Maßweiler

Waldstraße 4

Tel: 06334 / 983404

FAX: 06334 / 983405

Mobil: 0174 / 9653950

BAUZAHLENERECHNUNGEN

Bauvorhaben: Wohn- und Geschäftsgebäude Bestand

Bauherr:

Objekt: Pirmasenser Straße 2
66987 Thaleischweiler-Fröschen
Flst.Nr. 3390/2

Änderungen zum genehmigten Bestand

Wohnung 1 Änderung mit Nummer 1 bezeichnet

1. Berechnung der Wohnfläche nach DIN 283 II BV / Wohnung 1

1	Wohnung 1			
	Dachgeschoss			
1.1	Wohnen	22,40	=	22,40
1.2	Küche	19,76	=	19,76
1.3	Schlafen	25,21	=	25,21
1.4	Kind	19,38	=	19,38
1.5	Schlafen	23,05	=	23,05
1.6	Flur	34,70	=	34,70
1.7	Wohnen	23,71	=	23,71
1.8	Bad	13,23	=	13,23
1.9	HWR	2,30	=	2,30
1.10	WC	4,50	=	4,50
				188,24
	Summe Wohnfläche Wohnung 1		-	<u>188,24</u> m ²

2. Zusätzliche räumliche Ausstattung Wohnung 1

1	Wohnung 1			
	Kellergeschoss			
2.10	Keller 2	11,50	=	11,50
				11,50
	Summe zusätzliche räumliche Ausstattung Wohnung 1		=	<u>11,50</u> m ²

Anlage 8.1 Fotoaufnahmen

