

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!**

Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024
 Sachverständige für Bauschäden und Instandsetzungsplanung, zertifiziert durch die Hochschule Kaiserslautern ZB 2004-08-26

Stephanie Ebert-Glimm Salzbachstraße 18 66969 Lemberg

Amtsgericht Pirmasens

Bahnhofstr. 22-26
 66953 Pirmasens

Datum: 26.07.2025
 Az.: 3 K 20/25

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)
 i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

im Wohnungsgrundbuch von Niedersimten, Blatt 1172 eingetragenen 1/3 Miteigentumsanteils an dem mit einem 3-Familienhaus bebauten Grundstück in 66955 Pirmasens, Sportplatzstraße 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 1 bezeichneten Garage



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
 01.07.2025 ermittelt mit rd.

63.000 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.
 Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

KURZFASSUNG

Grundlagen	Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung (SE Nr. 1) 1/3 Miteigentumsanteil in einem Dreifamilienwohnhaus
	Wertermittlungstichtag	01. Juli 2025
	Ortsbesichtigung	01. Juli 2025
	Baujahr des Wohngebäudes	ca. 1953 erweitert ca. 1978
	Wohnfläche	rd. 103,70 m ²
	Grundstücksgröße, gesamt	385 m ²
	Restnutzungsdauer	35 Jahre
	Liegenschaftszinssatz	2,80 %

Wertermittlung	Rohertrag	7.584,00 EUR/Jahr
	Bewirtschaftungskosten	- 2.174,88 EUR/Jahr
	Reinertrag	= 5.409,12 EUR/Jahr
	Bodenwertverzinsung (Bodenwert x Liegenschaftszinssatz)	- 224,00 EUR/Jahr
	Gebäudereinertrag	= 5.185,12 EUR/Jahr
	Barwertfaktor	x 22,129
	Gebäudeertragswert	= 114.741,52 EUR
	Bodenwert (385 m ² x 62,37 EUR/m ²)/3	+ 8.000,00 EUR
	Benutzungsrecht 1/3 Garten	+ 500,00 EUR
	Vorläufiger Ertragswert	= 123.241,52 EUR
	Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 60.000,00 EUR
	Ertragswert	63.241,52 EUR
	Sachwert	61.622,99 EUR
	Verkehrswert rd.	≈ 63.000,00 EUR

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Antworten zum Auftrag	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	8
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.....	10
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 sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	12
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	13
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes ..	13
3.3	Garage	13
3.3.1	Garage im Sondereigentum	13
3.4	Außenanlagen.....	14
3.4.1	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	14
3.5	Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 1 bezeichneten Garage	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	16

4	Ermittlung des Verkehrswerts	17
4.1	Grundstücksdaten	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
4.4	Bodenwertermittlung	18
4.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	19
4.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	19
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	20
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	22
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.6	Sachwertermittlung	27
4.6.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
4.6.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	27
4.6.3	Sachwertberechnung	30
4.6.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	30
4.7	Verkehrswert	35
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	37
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	37
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	37
5.3	Verwendete fachspezifische Software	38
6	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum SE Nr. 1 im Erdgeschoss und einer Garage in einem 3-Familienhaus. Es bestehen Benutzungsregeln für die Kellerräume und den Garten.
Objektadresse:	Sportplatzstraße 9 66955 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Niedersimten, Blatt 1172, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Niedersimten, Flurstück 622, Fläche 385 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstr. 22-26 66953 Pirmasens Auftrag vom 21.05.2025 (Datum des Auftragschreibens)
Eigentümer:	Frau verstorben am
Sonstige Beteiligte:	Nachlasspfleger: Herr

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen
Wertermittlungstichtag:	01.07.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	01.07.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	01.07.2025
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine eingehende Innen- und Außenbesichtigung mit Fotodokumentation durchgeführt. Die zu bewertende Wohnung konnte vollständig, sowie die im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Bereiche (soweit zugänglich) teilweise besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Eheleute, Eigentümer der Wohnung im Dachgeschoss Frau Ebert-Glimm, Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 10.04.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Stadt Pirmasens
- Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) der Bauaufsichtsbehörde Pirmasens
- Berechnung der Brutto-Grundfläche und der Wohn- und Nutzflächen
- Einholung aktuelle Mietpreise und eigene Mietpreissammlung
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen
- Teilungserklärung vom 11. August 1978, Urk. Rolle Nr. 1763
Notar Dr. _____ in Dahn

1.4 Antworten zum Auftrag

- a) Bericht über die Verkehrs- und Geschäftslage

Antwort: siehe Ausführungen in Kapitel 2

- b) Bericht über den baulichen Zustand und etwa anstehende Reparaturen

Antwort: siehe Ausführung in Kapitel 3.2.5 und 3.6.2

- c) Ob Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen vorliegen

Antwort: nein bzw. nicht bekannt

- d) Ob Verdacht auf Hausschwamm besteht

Antwort: nein

Des Weiteren wurden folgende Feststellungen getroffen

- a) Ob ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht

Antwort: nein

- b) Feststellung des Verwalters (Name und Anschrift) und Höhe des Wohngelds

Antwort: der Eigentümer der Wohnung im DG, Herr _____ übernimmt die Verwaltungstätigkeit, Wohngeld wird nicht gezahlt.

- c) Ob Mieter oder Pächter vorhanden sind (Name und Anschrift)

Antwort: Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungstichtag leestehend

- d) Ob eine Wohnpreisbindung gem. § 17 WoBindG besteht

Antwort: nein

- e) Ob Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber)

Antwort: nein

- f) Ob Maschinen und Betriebseinrichtungen vorhanden sind, die nicht geschätzt wurden (Art und Bezeichnung)

Antwort: nein

- g) Ob eine Energieausweis bzw. Energiepass im Sinne des GEG vorliegt

Antwort: nein, ein Energieausweis liegt der Unterzeichnerin nicht vor

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfreie Stadt Pirmasens Der Landkreis Südwestpfalz liegt im südwestlichen Teil des Landes Rheinland-Pfalz, zentral zwischen den Ballungsräumen Ludwigshafen/Mannheim, Karlsruhe und Saarbrücken. Sitz der Kreisverwaltung SWP in Pirmasens
Ort und Einwohnerzahl:	Pirmasens (ca. 40.000 Einwohner); Stadtteil Niedersimten (ca. 1.070 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Kaiserslautern, Zweibrücken, Saarbrücken, Landau <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 130 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 10, B 270 (ca. 10 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 8, A 62 bei Höheischweiler (ca. 20 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Pirmasens Stadtmitte und Pirmasens Nord <u>Flughafen:</u> Frankfurt, Hahn (Eifel), Saarbrücken
demografische Struktur	Durchschnittsalter ca. 47 Jahre. Altersverteilung: <ul style="list-style-type: none"> • 18 Jahre oder jünger: ca. 16 % • 19 bis 34 Jahre: ca. 19,5 % • 35 bis 59 Jahre: ca. 30,9 % • 60 bis 74 Jahre: ca. 21,0 % • 75 Jahre oder älter: ca. 12,6 % Bevölkerungsentwicklung: seit 1970 Rückgang der Bevölkerung von ehemals 57.000 auf rund 40.000 Einwohner, Seit 2011 in der Nähe dieses Niveaus gehalten. Ein hoher Anteil an älteren Bürgern dominiert, während der Nachwuchsanteil eher niedrig ist. Migration und Zuzugssaldo wirken stark zur Bevölkerungsstabilisierung. Lokaler Immobilienmarkt (Angebot und Nachfrage): Pirmasens ist geprägt von hoher Leerstandsquote. Das Kaufmarkt-Angebot umfasst oft Altbauten mit Sanierungsbedarf.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Südlich von Pirmasens, am Ortsrand von Niedersimten gelegen. Von Pirmasens Zentrum ca. 5 km entfernt; Geschäfte des täglichen Bedarfs in Pirmasens ca. 2 km entfernt; Schulen und Ärzte in Pirmasens; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 300 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) in Pirmasens Mitte; einfache Wohnlage; als Geschäftslage nicht geeignet
---------------------	--

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, II-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	Im Ortstermin waren keine, den Wert wesentlich beeinflussenden Beeinträchtigungen festzustellen.
Topografie:	von der Straße leicht abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 14,7 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 26 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 385,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> nahezu rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden; Parken im öffentlichen Verkehrsraum möglich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Maschendrahtzaun und Toranlage zur Straße
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	vermutlich Setzungsrisse durch Grundwasser (nach Angaben der Miteigentümer kam es nach der Hauserweiterung im rückwärtigen Gebäudeteil zu Rissbildungen)
Altlasten:	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich altlastverdächtige Fläche liegen nicht vor.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 21.05.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von
---------------------------------------	---

Niedersimten folgende Eintragung.

Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der Pl. Nr. 1027, 1028, 1029, bestehend in dem immerwährenden Recht, das sich auf den vorgenannten Pl. Nrn. ergebende Grund- und Abwasser durch das Grundstück Pl. Nr. 622 zum Bach unterirdisch abzuleiten aber so, dass weder jetzt oder nach einer Bebauung der Pl. Nr. 622 ein Schaden für letzterer entsteht. Eingetragen am 27.11.1928 bzw. August 1954 und hierher übertragen am 19. Dezember 1978.

Anmerkung der Sachverständigen: die o.g. Grundstücksbezeichnungen sind historisch. Inwieweit die Ableitung von Wasser durch das Grundstück Flur Nr. 622 noch real besteht, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Nach meiner Einschätzung erscheint das eher unwahrscheinlich.

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.

Herrschervermerke:

keine Eintragung

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 Kenntnis der Sachverständigen und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis mit Eintragung vom 07.01.1982 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält folgende Eintragungen:

„Im Falle einer wesentlichen baulichen Erweiterung ist im Bereich der Baulastfläche das Hauptgebäude bis an die Grenze zu Pl. Nr. 622 zu erweitern und die Baulücke zu schließen.“

Anmerkung der Sachverständigen: Das betroffene Grundstück Flur Nr. 623 ist grenzständig erweitert.

Denkmalschutz:

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) 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.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein

Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden nicht festgestellt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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 beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben; (fern)mündlich 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 3-Familienwohnhaus bebaut. Bewertet wird die Wohnung SE Nr. 1 im Erdgeschoss mit Garage (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Die Wohnung ist zum Stichtag unbewohnt, jedoch noch komplett möbliert. Die weiteren Wohnungseigentume sind eigengenutzt.

Auf dem Grundstück befinden sich 3 Garagenplätze.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob Wärmeverteilungs- und Warmwasserleitungen gem. § 71 GEG sowie die obersten Geschossdecken gem. § 47 GEG gedämmt werden müssen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Dreifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	3-Familienhaus als Doppelhaushälfte mit 3 abgeschlossenen Wohneinheiten, nur zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitiger Anbau an das Nachbargrundstück eingeschossiger Anbau (Hauseingang)
Baujahr:	1953 errichtet 1967 Aufstockung und Ausbau Dachgeschoss 1978 rückseitige Wohnhauserweiterung
Modernisierung:	ca. 2000 Erneuerung Ölheizung Im gemeinschaftlichen Eingangsanbau wurden die Haustür und die Fenster erneuert Außenanlage: Erneuerung Metalltor Das Sondereigentum ist nicht modernisiert, Bauteile und Ausstattung sind baujahrsgemäß
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 104 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde vom Sachverständigen aus den Bestandsplänen ermittelt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor; Aufgrund der Objektart, des Baujahres wird die aktuelle Energieeffizienzklasse sachverständig auf H geschätzt.
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu der Wohnung SE Nr. 1 ist 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:

keine

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen;
Gartenseite Holzverkleidung mit Nut- und Feder

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

im Altbau 3 Kellerräume und 1 Heizungsraum. Davon 1 Raum gemeinschaftlich für SE Nr. 1 und SE Nr. 2 mit folgender Benutzungsregel " der jeweilige Eigentümer der Wohnung SE Nr. 1 nutzt die rechte Hälfte des Kellers und der jeweilige Eigentümer SE Nr. 2 nutzt die linke Hälfte des Kellers."

Der Wasch- und Trockenraum und der Heizungsraum sind gemeinschaftliches Eigentum.

Im Anbau befinden sich 2 Garagen und der Durchgang zum Garten. Die dritte Garage, dem Bewertungsobjekt zugeordnet ist an den Keller angebaut. Die Garagen sind dem jeweiligen Sondereigentum zugeordnet.

Erdgeschoss:

Wohnung SE Nr. 1 (zu bewertendes Sondereigentum):

Die Wohnung besteht aus folgenden Räumlichkeiten:

2 Schlafzimmer, Küche, Flur, Bad und G-WC, Wohn- und Esszimmer, Loggia. mit ca. 104 m²,

Obergeschoss:

Wohnung SE Nr. 2

Dachgeschoss:

Wohnung SE Nr. 3

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen

Keller:

Mauerwerk, Hohlblockstein Beton

Umfassungswände:

einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung 24 cm stark

Innenwände:

tragende Innenwände Mauerwerk;

nichttragende Innenwände Mauerwerk

Geschossdecken:

Stahlbeton;

Treppen:

dem Baujahr entsprechend;

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz;

einfaches Holzgeländer

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Schleppgauben

Dachform:

Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton);

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen (Erdleitungen) vermutlich aus Steinzeug
Elektroinstallation:	einfache baujahrgemäße Ausstattung, technisch überaltert; je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner, Klingelanlage, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, Baujahr 2000; Stahlradiatoren; Stahltank im Keller, Tankgröße ca. 6000 Liter, zusätzlicher Kaminanschluss
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten, Anbau Hauseingang
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwände; Gebäuderisse
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Gemeinschaftseigentums ist befriedigend. Es besteht ein Modernisierungsrückstand bezogen auf die energetische Sanierung und die Erneuerung der Fenster und der Elektroinstallation.

3.3 Garage**3.3.1 Garage im Sondereigentum**

Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1.

Die massiv errichtete Garage ist in Verbindung der Wohnhauserweiterung 1978 rückseitig an das Wohngebäude in einfacher, massiver Ausführung angebaut. Das Flachdach dient als Balkon für das SE Nr. 1 im Erdgeschoss.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

Im gemeinschaftlichen Eigentum:

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz.

Hofbefestigung aus Beton, Einfriedung (Zaun), Toranlage aus Metall.

Für den Gartenbereich, ca. 100 m² gibt es eine Benützungsregelung: „der jeweilige Eigentümer der Wohnung SE Nr. 1 nutzt das mittlere Gartendrittel allein“.

3.5 Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 1 bezeichneten Garage

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss und der mit Nr. 1 bezeichneten Garage.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 104 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
2 Zimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 G-WC, 1 Loggia/Balkon;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Wohn- /Esszimmer rd. 39,65 m² gartenseitig gelegen
- Küche rd. 12,47 m² innenliegend
- Schlafzimmer rd. 14,96 m² straßenseitig gelegen
- Kinderzimmer rd. 15,3 m² straßenseitig gelegen
- Bad rd. 8,02 m² innenliegend
- WC rd. 2,77 m² innenliegend
- Loggia/Balkon rd. 25,5 m² gartenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: zweckmäßig;
tlw. gefangene Räume, das Wohn- und Esszimmer ist nur über die Küche zu erreichen, ebenso wie das G-WC.

Besonnung/Belichtung: Die Belichtung der Wohnung ist eingeschränkt. Sie erfolgt hauptsächlich aus Richtung Ost und West.

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: schwimmender Estrich mit einfachem Laminat, kleinformatige Fliesen in den Bädern;
Fliesen auf dem Balkon

Wandbekleidungen: glatter, einfacher Putz, einfache Tapeten,
in den Bädern Fliesen, raumhoch

Deckenbekleidungen: Deckenputz mit einfacher Tapete

Fenster: im Altbau Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung und Holzrollläden
einfache Beschläge;

	Fensterbänke innen aus Naturstein, Werzalit; Fensterbänke außen aus Kunststein im Anbau Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung aus 1978
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> baujahrgemäße einfache Türen; einfache Schlösser und Beschläge
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Dusche, 1 bodengleiche Dusche, 1 WC, 1 Wasch- becken, 1 Waschmaschinenanschluss; überalterte Ausstattung und Qualität <u>WC:</u> 1 WC, 1 Waschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität einfache Wasser- und Abwasserinstallation;
besondere Einrichtungen:	offener Kamin, nicht mehr wertrelevant
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar Kein separater Zähler für Wasser und Heizung vorhanden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu errei- chen), mangelnde Wärmedämmung
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist als modernisie- rungsbedürftig zu bezeichnen. Es besteht ein Modernisierungsrückstand bezogen auf die ener- getische Sanierung, den Innenausbau, der Erneuerung der Bä- der, der Fenster und der Elektroinstallation. Für die Wertermittlung wird im vorliegenden Bewertungsfall von einer Wertminderung aufgrund des vorliegenden Modernisie- rungsrückstands in Höhe von 60.000,00 € ausgegangen

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Die im Aufteilungsplan mit Nr. 1 und 2 bezeichnete Doppelga-
rage und der mit Nr. 3 bezeichnete Kellerraum sind nicht Inhalt
eines Sondereigentums sondern Gemeinschaftseigentum. Die
Beteiligten vereinbaren jedoch hinsichtlich dieser Räume eine
Benutzungsregelung, die zum Inhalt des Sondereigentums er-
klärt wird. Die Benützung wird wie folgt geregelt:

Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums SE Nr. 2
nutzt die linke Hälfte des Kellers und die rechte Garagenhälfte,
sowie das links von der Einfahrt gelegene Gartendrittel allein.

Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums SE Nr. 3
nutzt die linke Gargenhälfte und das rechte Gartendrittel allein.

Der jeweilige Eigentümer des Wohnungseigentums SE Nr. 1
nutzt die rechte Hälfte des Kellers und das mittlere Gartendrittel
allein.

Erträge aus gemeinschaftlichem	keine
--------------------------------	-------

Eigentum:

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine

Abweichende Regelung:

Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:
keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): keine

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem etwas vernachlässigten Zustand.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem 3-Familienhaus bebauten Grundstück in 66955 Pirmasens, Sportplatzstraße 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 1 bezeichneten Garage zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niedersimten	1172	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Niedersimten	622	385 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Der dem Wohnungs-/Teileigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungs- / Teileigentums am Gesamtgrundstück.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (einfache Lage) **55,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.07.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MDW (dörfliches Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	385 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 55,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.07.2025	× 1,080	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	einfache Lage	einfache Lage	×	1,000	
Anbauart	freistehend	Endhaus	×	1,000	
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MDW (dörfliches Wohngebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	59,40 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	385	×	1,050	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	62,37 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 62,37 €/m²	
Fläche	× 385 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 24.012,45 € rd. 24.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 insgesamt **24.000,00 €**.

4.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Eine "örtliche Baupreisindexreihe" wird vom Gutachterausschuss nicht geführt. Eine zeitliche Anpassung erfolgt nach der Bodenpreisentwicklung für baureifes Land (BRD) insgesamt, gemäß den Berichten des statistischen Bundesamtes.

Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Baureifes Land (Deutschland)

	Datum	Index
Wertermittlungsstichtag	01.07.2025	283,70
BRW-Stichtag	01.01.2024	261,60

Anpassungsfaktor (Stichtag) = $\text{Index}(\text{Wertermittlungsstichtag}) / \text{Index}(\text{BRW-Stichtag}) = 1,08$

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer ein Grundstück ist, um so höher ist sein Gesamtwert (unter sonst gleichen Bedingungen), um so geringer ist die Nachfrage nach diesem Grundstück und damit auch sein relativer Bodenwert (€/m²).

D.H. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

4.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/3) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	24.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	24.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 1/3	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	500,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 8.500,00 € rd. 8.500,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.07.2025 **8.500,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am anteiligen Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
einer Gartenfläche	500,00 €
Summe	500,00 €

Wertzuschlag von 30 Prozent zum Bodenrichtwert des Gartenanteils (1/3), damit ca. $35 \text{ m}^2 \cdot 16,50 \text{ €}$

= 495,00 € rd. 500,00 €

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV 21 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 21) 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 Grundstückreinertrages dar.

4.5.2 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.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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 21 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.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 21). 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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 Unterhaltungssaus 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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 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.

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Dreifamilienhaus)		Wohnung EG	104,00		5,50	572,00	6.864,00
Wohnungseigentum (Garage)		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Summe			103,70	1,00		632,00	7.584,00

Mieteinnahmen werden keine erzielt. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.584,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.174,88 €
jährlicher Reinertrag	= 5.409,12 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,80 % von 8.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 224,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.185,12 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,80 % Liegenschaftszinssatz und RND = 35 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,129
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 114.741,52 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 8.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 123.241,52 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 123.241,52 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 60.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 63.241,52 €
	rd. 63.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, 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.)	1 Whg. × 429,00 €	429,00 €
	Garagen (Gar.)	1 Gar. × 47,00 €	47,00 €
Instandhaltungskosten	Wohnungen (Whg.)	104,00 m ² × 14,00 €/m ²	1.456,00 €
	Garagen (Gar.)	1 St. × 106,00 €	106,00 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	6.844,20 €	136,88 €
Summe			2.174,88€

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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 Wertermittlungstichtag' 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.

In der Wertermittlung wird für die bauliche Anlage von einer einheitlichen Gesamtnutzungsdauer ausgegangen, da Altbau und Anbau eine wirtschaftliche Einheit bilden und das wirtschaftliche Schicksal miteinander teilen.

Berechnung des mittleren Gebäudealters

gewogene Mittelbildung

Gebäude	Alter	Gewicht in m ²	gewichteter Wert
Altbau	75,00	54,90	4.117,50
Anbau	42,00	48,80	2.049,60
Summe		103,70	6.167,10

gewogenes Mittel = $6.167,10 / 103,70 = 59 \text{ Jahre}$

ergibt ein mittleres Baujahr (2025-59) = 1966

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das mittlere Baujahr nach Erweiterung 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,0	1,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	2,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0	

Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		2,0	5,0	

Ausgehend von den 7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1966 = 59$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 59 \text{ Jahre} =$) 21 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 35 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1980.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das (gemäß Bauakte) 1978 errichtete Gebäude wurde nicht modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1978 = 47$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($60 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 13 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht (wesentlich) modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 13 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1978.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Zustandsbesonderheiten

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Da hierfür allgemein verbindliche Wertermittlungsmodelle bisher nicht vorhanden sind, erfolgt die Ermittlung näherungsweise auf Grundlage der von Sprengnetter in [2] Kapitel 9/61 dargestellten Modelle in Verbindung mit den Tabellenwerken nach [1] Kapitel 3.02.2/2.1.

In diesen Modellen sind die Kostenabzüge für Schadenbeseitigungsmaßnahmen aus den NHK-Tabellen abgeleitet und mit der Punktrastermethode weitgehend harmonisiert. Damit sind diese Schätzmodelle derzeit die einzigen in der aktuellen Wertermittlungsliteratur verfügbaren Modelle, die in einheitlicher Weise gleichermaßen anwendbar sind auf eigen- oder fremdgenutzte Bewertungsobjekte sowie modernisierungsbedürftige, neuwertige (=modernisierte) Objekte oder Neubauten.

Die korrekte Anwendung dieser Modelle führt in allen vorgenannten Anwendungsfällen zu marktkonformen Ergebnissen und ist daher sachgerecht.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten		-59.900,00 €
• Dreifamilienhaus	-55.900,00 €	
• Kosten für Entrümpelung	-4.000,00 €	
Summe		rd. -60.000,00 €

Wertminderung infolge erforderlicher Modernisierungsmaßnahmen für das Gebäude „Dreifamilienhaus“

Modernisierungskosten u.ä.:

Ø relative Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen (bei 5,00 Modernisierungspunkten)	653,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x 103,70 m ²
Ø Kosten für die bei den Modernisierungspunkten unterstellten Maßnahmen [a]	= 67.716,10 €
Ø Kosten sonstiger unterstellter Investitionen [b]	+ 0,00 €
davon Anteil für gestaltbare Maßnahmen [c]	0,00 €
davon Anteil für nicht gestaltbare Maßnahmen [d]	0,00 €
Ø Kosten unterstellter Investitionen insgesamt	= 67.716,10 €
Baukosten-Regionalfaktor Rf(Ik)	x 0,90
regionalisierte Kosten der unterstellten Investitionen insgesamt	= 60.944,49 €
gesamter regionalisierter Kostenanteil der „gestaltbaren“ Maßnahmen ([a] + [c]) x Rf(Ik)	= 60.944,49 €
relative regionalisierte Neubaukosten	3.663,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x 103,70 m ²
regionalisierte Neubaukosten HK	= 379.853,10 €
relativer Anteil der zu erneuernden gestaltbaren Substanz NS = ([a] + [c]) x Rf(Ik) / HK	0,16
Erstnutzungsfaktor	1,24

Ermittlung des Wertzuschlags wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung (GEZ):

GEZ = vorl. marktangepasster Sachwert x NS x (Erstnutzungsfaktor – 1)	
GEZ = 132.198,90 € x 0,16 x (1,24 – 1)	= 4.652,66 €

Ermittlung des Wertzuschlags wegen der eingesparten anteiligen Schönheitsreparaturen:

eingesparte Schönheitsreparaturen	15,00 €/m ²
Wohn-/Nutzfläche	x 103,70 m ²
Kostenanteil	x 5,0 Pkte/20 Pkte
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	= 388,87 €

Gesamtwerteinfluss der unterstellten Modernisierungen u.ä.:

gesamte abzuziehende Kosten für die unterstellten Maßnahmen ([a] + [b]) x Rf(Ik)	– 60.944,49 €
Werterhöhung wegen Gestaltungsmöglichkeit, Investitionen und Erst-/Eigennutzung	+ 4.652,66 €
Werterhöhung wegen eingesparter anteiliger Schönheitsreparaturen	+ 388,87 €
Ertragsausfälle infolge der unterstellten Modernisierungen u.ä. [g]	– 0,00 €
sonstige zustandsbedingte Werteinflüsse (Neuvermietungsaufwand etc.) [h]	– 0,00 €
Werteinfluss der unterstellten Modernisierungsmaßnahmen u.ä. [i]	= –55.902,96 €
	rd. –55.900,00 €

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 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 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 21) 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 21).

4.6.2 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.

Normalherstellungskosten

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 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. m. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungssichttag' 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 Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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.

Außenanlagen

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 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert 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 21)

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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 basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.6.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Dreifamilienhaus	Garage
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.326,00 €/m² WF	485,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis			
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x		26,91 m²
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	103,70 m²	
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	2.666,67 €	0,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	140.172,87 €	13.051,35 €
Baupreisindex (BPI) 01.07.2025 (2010 = 100)	x	187,2/100	187,2/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.403,61 €	24.432,13 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	262.403,61 €	24.432,13 €
Alterswertminderung			
• Modell		linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre	60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		35 Jahre	13 Jahre
• prozentual		56,25 %	78,33 %
• Faktor	x	0,4375	0,2167
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	114.801,58 €	5.294,44 €
anteilig mit	x	100 %	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	114.801,58 €	5.294,44 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		120.096,02 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.602,88 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	123.698,90 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	132.198,90 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	0,92
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	121.622,99 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	60.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	61.622,99 €
	rd.	62.000,00 €

4.6.4 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;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

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: Dreifamilienhaus

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 %	23,0 %	20,0 %	57,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
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 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel

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:

Dreifamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² WF]	relativer Gebäudestand- ardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² WF]
1	1.210,00	23,0	278,30
2	1.320,00	20,0	264,00
3	1.510,00	57,0	860,70
4	1.805,00	0,0	0,00
5	2.180,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.403,00 gewogener Standard = 2,4			

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

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

1.403,00 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Ø Wohnungsgröße	×	0,900
• Einspanner	×	1,050

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 1.325,84 €/m² WF
rd. 1.326,00 €/m² WF

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges
Standardstufe 4 Garagen in Massivbauweise

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Garage

Nutzungsgruppe:

Garagen

Gebäudetyp:

Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen

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	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	245,00	0,0	0,00
4	485,00	100,0	485,00
5	780,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 485,00			
gewogener Standard = 4,0			

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

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 485,00 €/m² BGF

rd. 485,00 €/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. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhafte und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohnungseigentum in einem 3-Familienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstel- lungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	

Dachaufbau und Anbau Eingang: anteilig	2.666,67 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	2.666,67 €

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 21) 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)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 3,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (120.096,02 €)			3.602,88 €
Summe			3.602,88 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 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 Instandhaltungssaus 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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ertragswertverfahren

4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **63.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **62.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 1/3 Miteigentumsanteil an dem mit einem 3-Familienhaus bebauten Grundstück in 66955 Pirmasens, Sportplatzstraße 9 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung und der mit Nr. 1 bezeichneten Garage

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Niedersimten	1172	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Niedersimten		622

wird zum Wertermittlungstichtag 01.07.2025 mit rd.

63.000 €

in Worten: dreiundsechzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Lemberg, den 26. Juli 2025



S. Ebert-Glimm

Dipl. Ing. Stephanie Ebert-Glimm

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 Beschaffungsgarantie, 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

LBauO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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)

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, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025
- Praxis der Grundstücksbewertung (Theo Gerardy, Rainer Möckel, Herbert Troff, Bernhard Bischoff (Hrsg)), Loseblattsammlung 143. Ergänzung
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter (Hrsg.): Auskunft aus dem Marktdatenshop – regionalisierter Sachwertfaktor, Bad Neuenahr

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 16.06.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2024
- Anlage 4: Luftaufnahme
- Anlage 5: Wohnflächenberechnung
- Anlage 6: Grundrisse und Schnitte
- Anlage 7: Fotodokumentation

Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte

Seite 1 von 1

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

Anlage 2:**Auszug aus der Liegenschaftskarte**

Seite 1 von 1

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

Anlage 3: Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 01.01.2024

Seite 1 von 1

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

Anlage 4: Luftaufnahme

Seite 1 von 1

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

Anlage 5: Wohnflächenberechnung
Seite 1 von 1

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohnung SE Nr. 1 in dem Dreifamilienhaus, Sportplatzstraße 9, 66955 Pirmasens
Mieteinheit: Wohnung EG

Die Berechnung erfolgt aus:

- ☐ Fertigmaßen
- ☒ Rohbaumaßen
- ☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von:

- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

- ☒ wohnwertabhängig
- ☐ DIN 283
- ☐ DIN 277
- ☐ WoFIV
- ☐ II. BV

lfd. Nr.	differenzierte Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Loggia	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	9,000	0,030	1,500	0,030	13,19	0,25	3,30	6,38	
2	Loggia	1	+	Außenwohnbereich (Normal nutzbar)	1,00	8,400	0,030	1,500	0,030	12,30	0,25	3,08	6,38	
3	Wohnen/Essen	2	-		1,00	5,800	0,030	1,310	0,030	7,81	1,00	-7,81	39,65	
4	Wohnen/Essen	2	+		1,00	8,400	0,030	5,700	0,030	47,46	1,00	47,46	39,65	
5	WC	3	+		1,00	2,400	0,030	1,200	0,030	2,77	1,00	2,77	2,77	
6	Küche	4	-		1,00	1,300	0,030	1,400	0,030	1,90	1,00	-1,90	12,47	
7	Küche	4	+		1,00	3,650	0,030	4,000	0,030	14,37	1,00	14,37	12,47	
8	Bad	5	+		1,00	3,300	0,030	1,200	0,030	3,83	1,00	3,83	8,02	
9	Bad	5	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,500	0,030	0,500	0,030	0,28	1,00	-0,28	8,02	
10	Bad	5	+		1,00	2,300	0,030	2,000	0,030	4,47	1,00	4,47	8,02	
11	Flur	6	+		1,00	3,300	0,030	1,300	0,030	4,15	1,00	4,15	4,15	
12	Kinderzimmer	7	+		1,00	4,200	0,030	3,700	0,030	15,30	1,00	15,30	15,30	
13	Eltern	8	-	Nicht anzurechnende Grundflächen (Kamin)	1,00	0,550	0,030	0,550	0,030	0,34	1,00	-0,34	14,96	
14	Eltern	8	+		1,00	4,200	0,030	3,700	0,030	15,30	1,00	15,30	14,96	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 103,70 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 103,70 m²

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 7

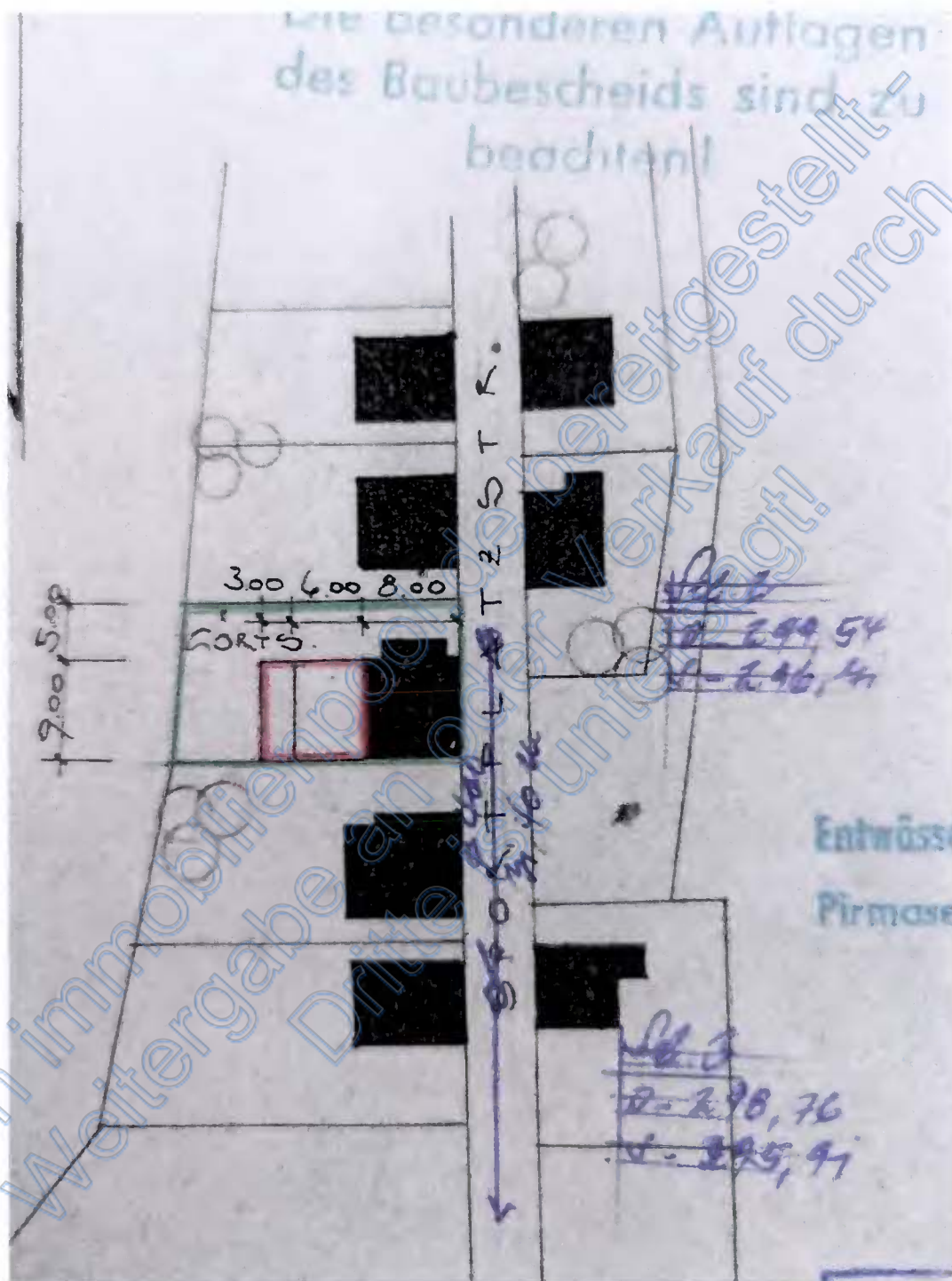


Abb. 2: Lageplan mit Anbau

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 7

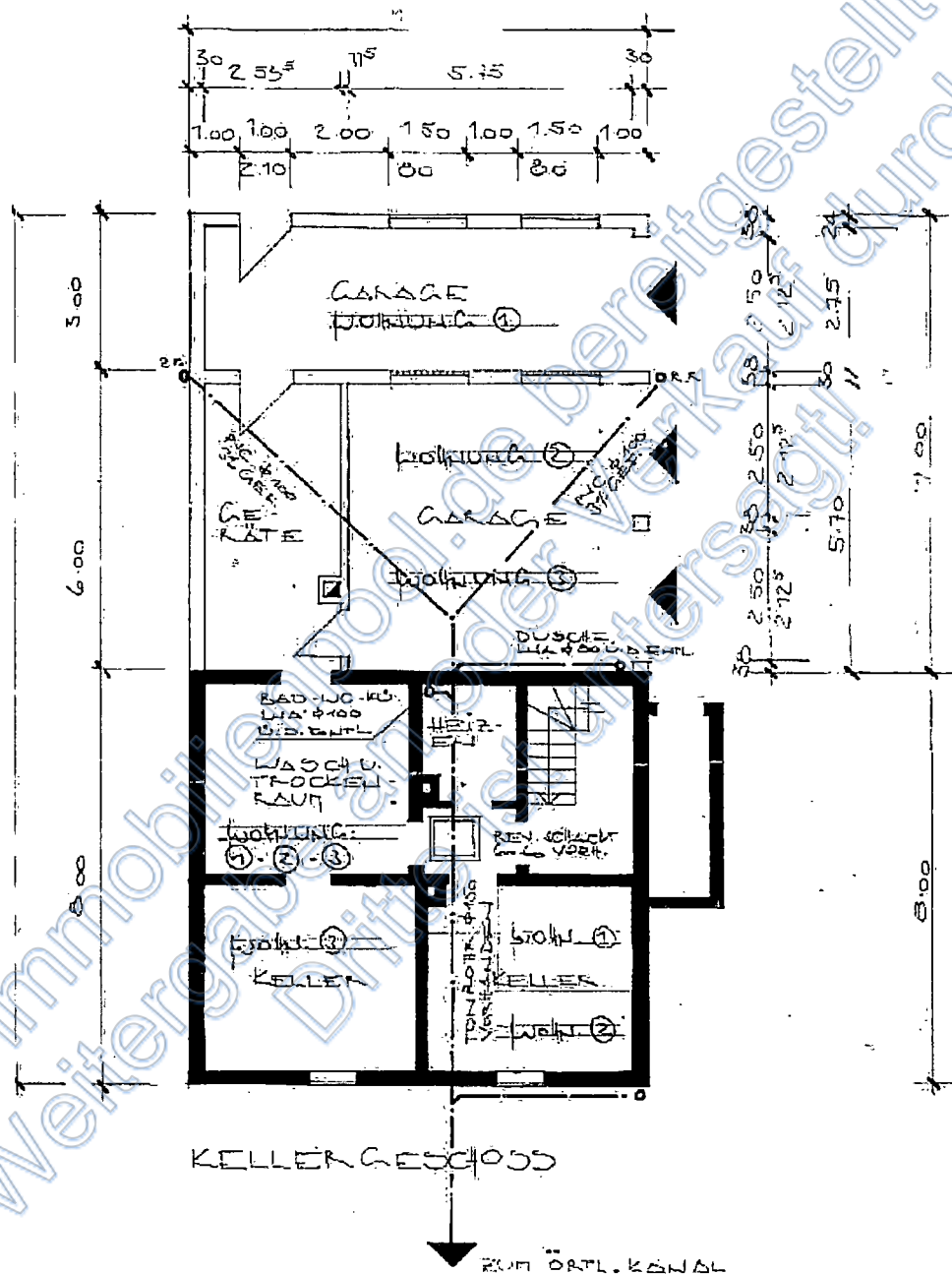


Abb. 1: Kellergeschoss

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 7

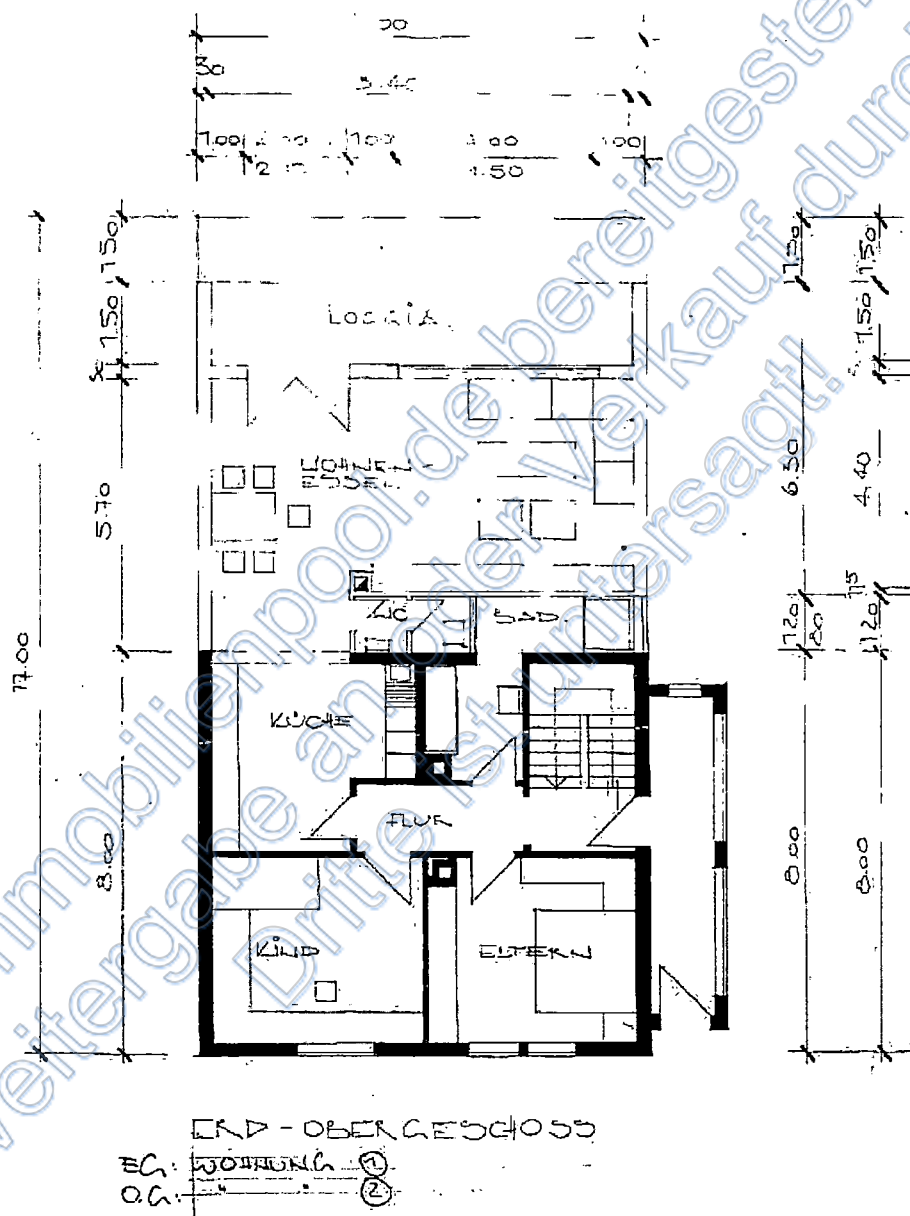


Abb. 3: Wohnung Erdgeschoss, SE Nr. 1

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 4 von 7

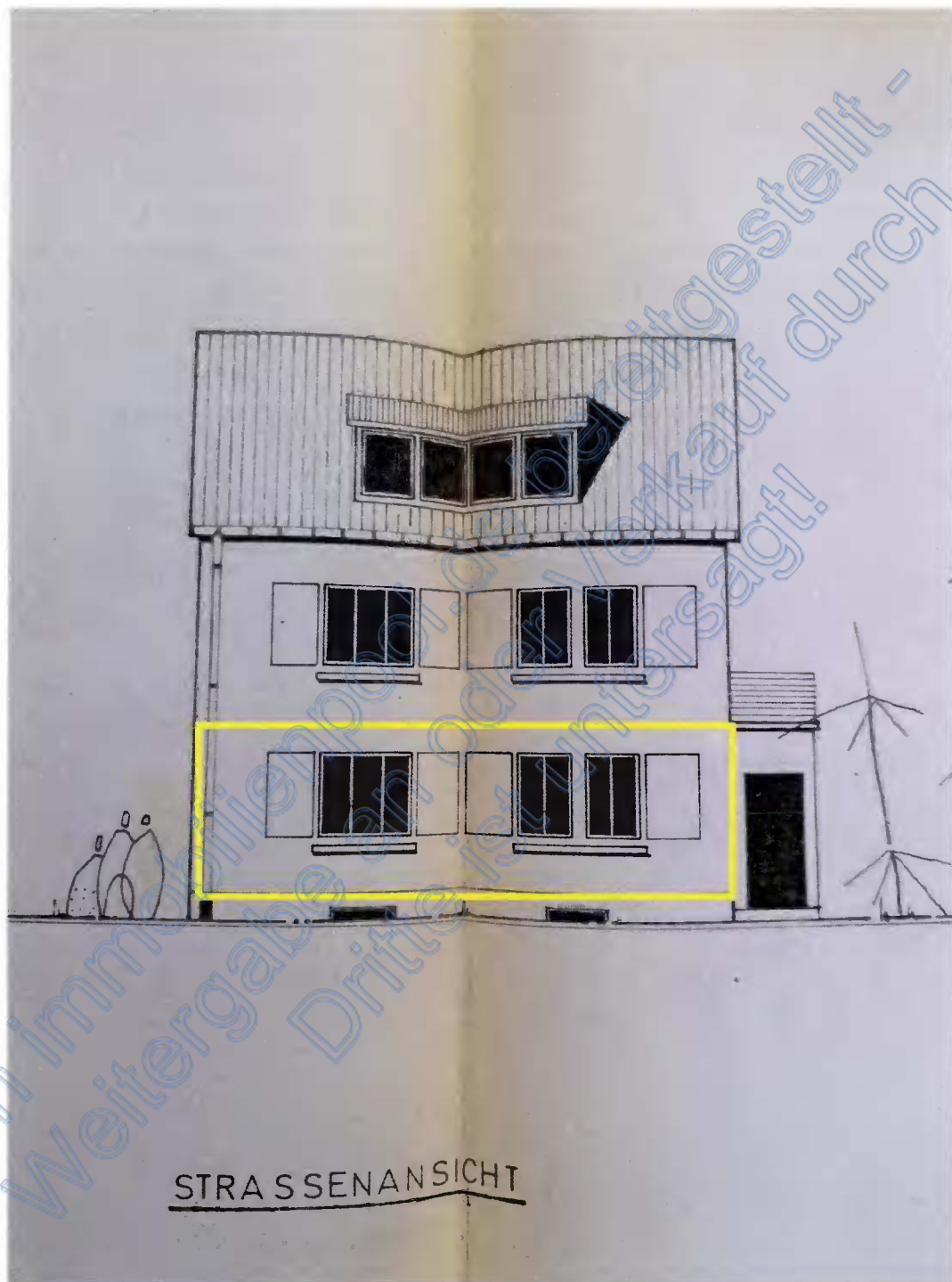


Abb. 4: Straßenansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 5 von 7

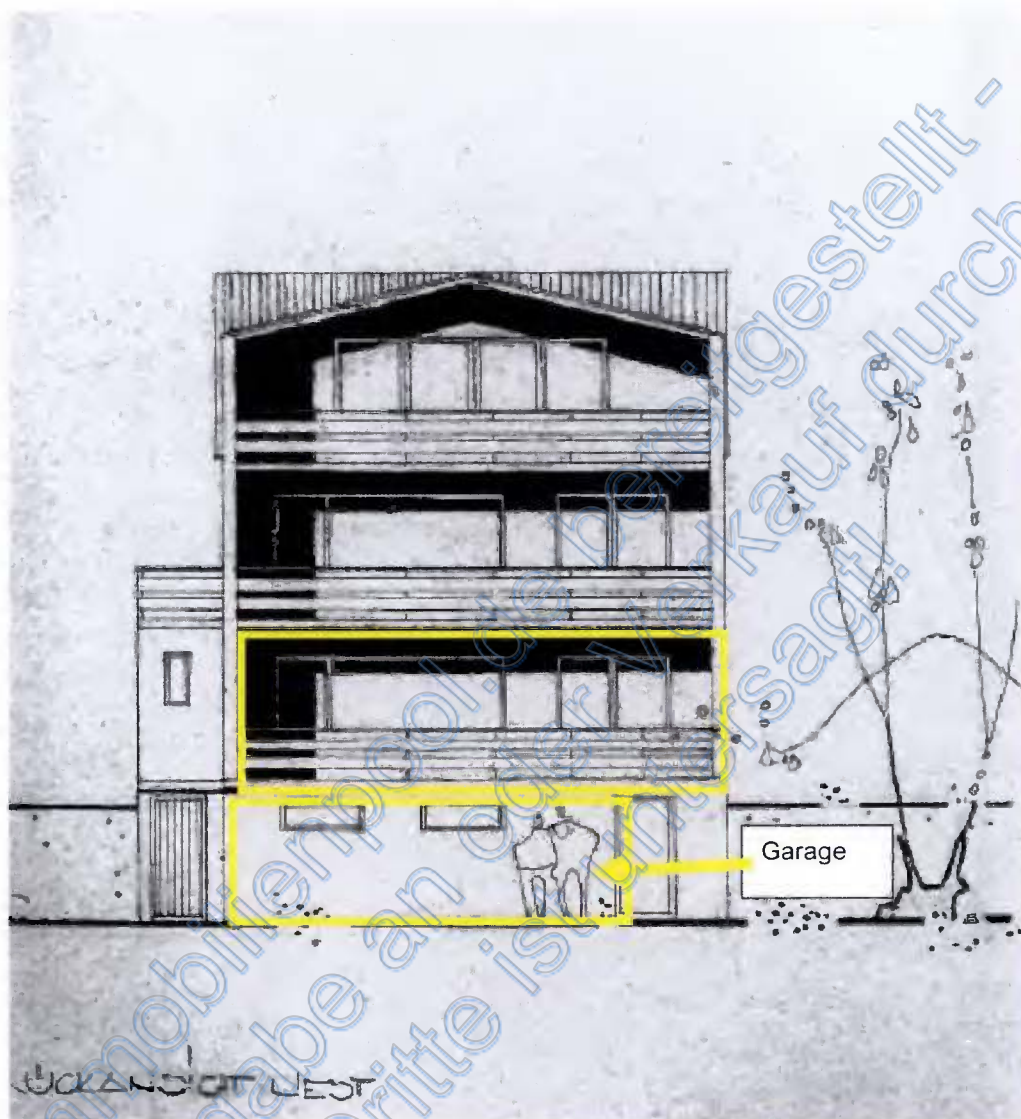


Abb. 5: Rückansicht

Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 6 von 7

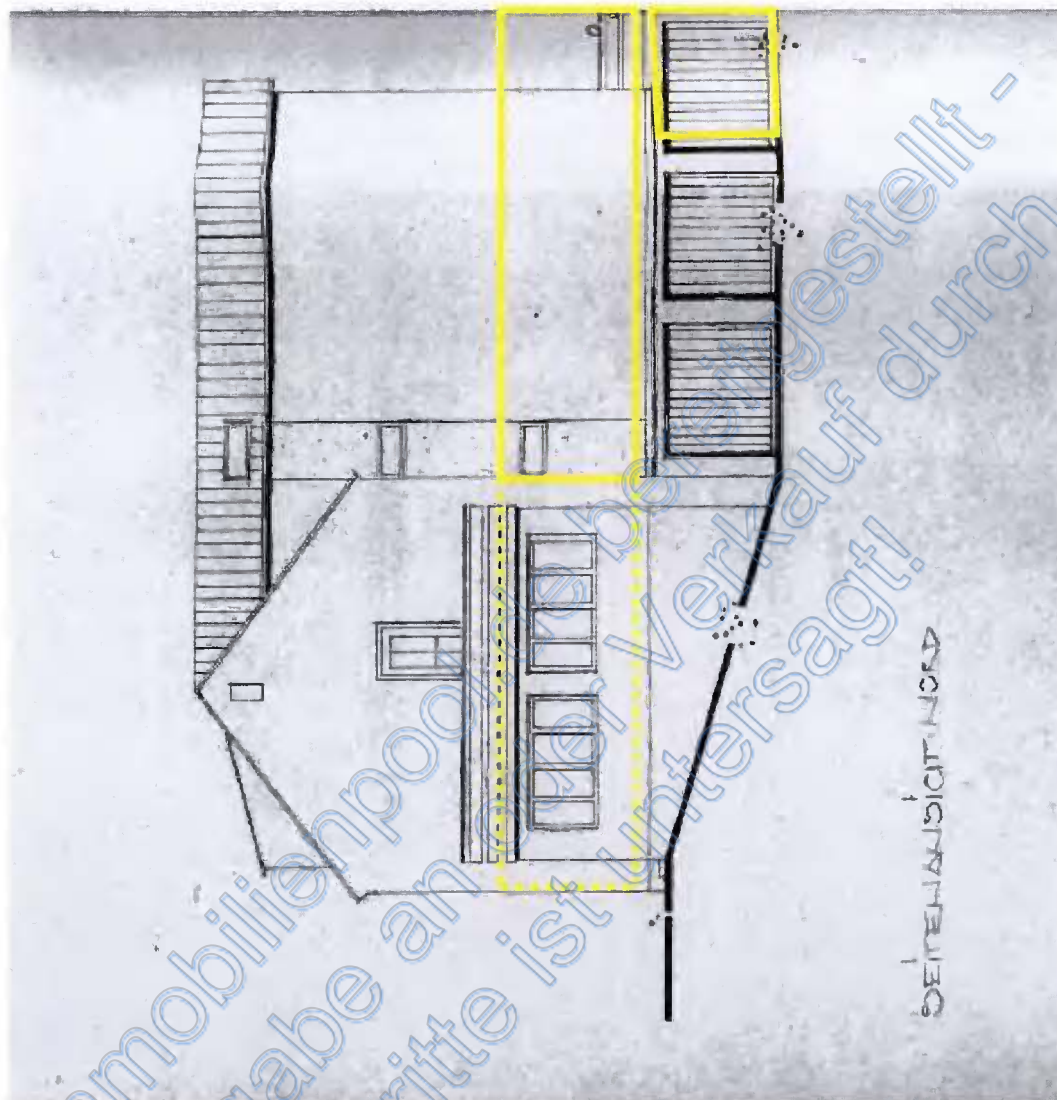


Abb. 6: Seitenansicht

Seite 7 von 7

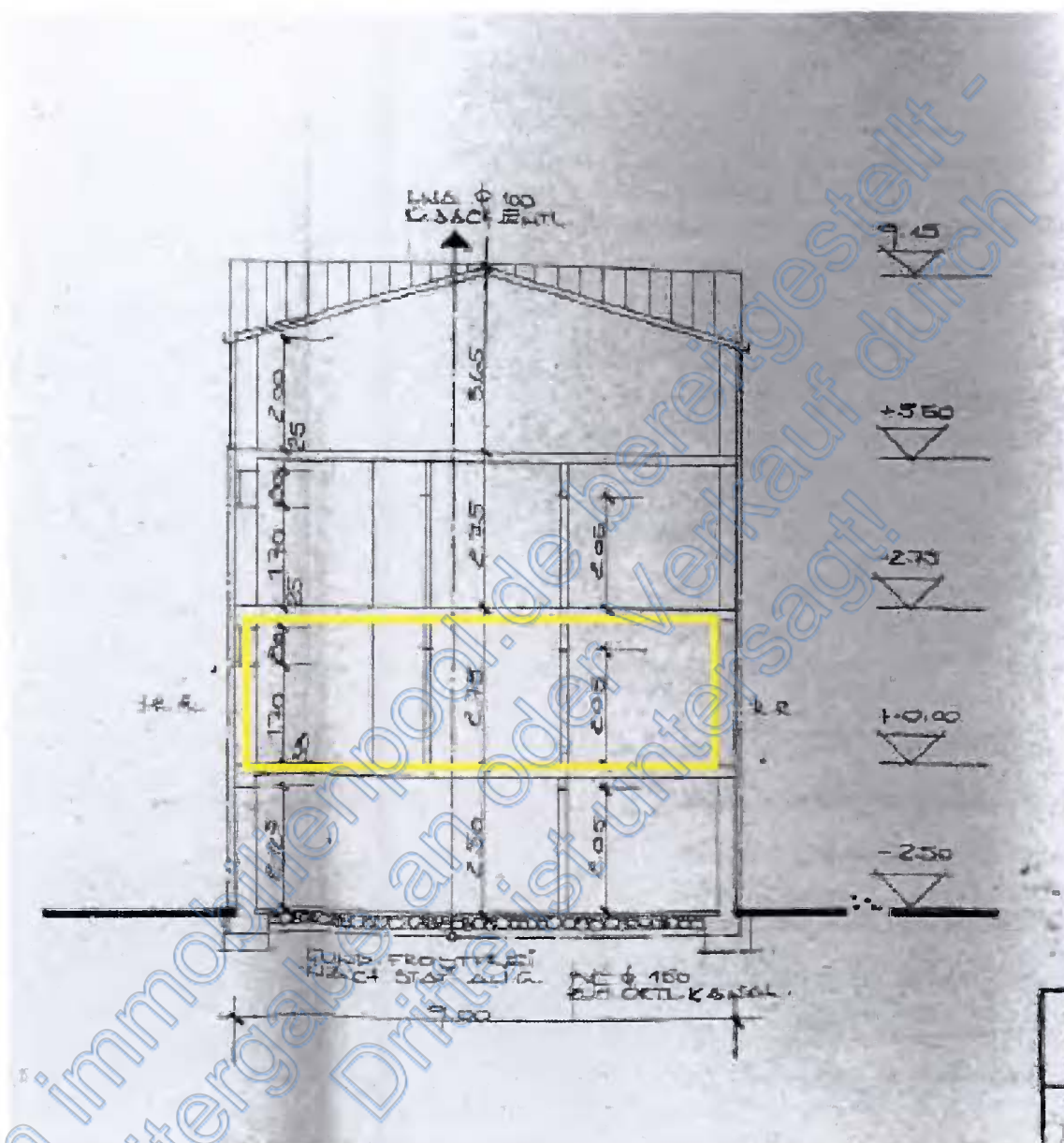


Abb. 7: Schnitt

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 1 von 10



Bild 1: Straßenansicht des Bewertungsobjekts



Bild 2: Seitenansicht, SE Nr. 1 im Erdgeschoss

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 2 von 10



Bild 3: Seitenansicht mit Blick auf den Anbau und die Garagen



Bild 4: Ansicht Rückseite

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 3 von 10



Bild 5: Seitliche Einfahrt auf das Grundstück und zu den Garagen



Bild 6: Blick in das Wohnzimmer des Bewertungsobjekts (Anbau)

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 4 von 10



Bild 7: Balkon/ Loggia



Bild 7: Zimmer straßenseitig gelegen

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 5 von 10



Bild 9: G-WC, innenliegend

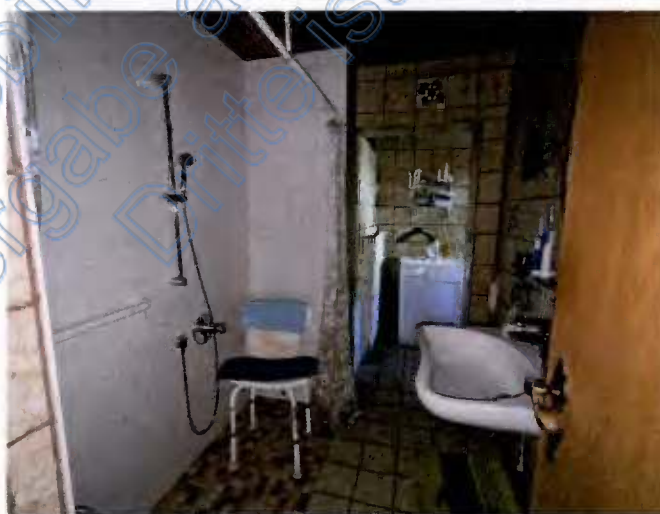


Bild 10: Bad, nachträglicher Einbau einer barrierefreien Dusche

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 6 von 10

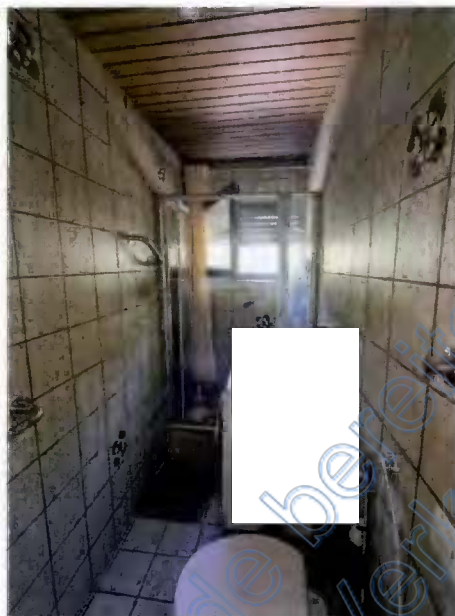


Bild 10: Bad



Bild 12: Blick auf einen Lichtschalter, dem Baujahr entsprechend

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 7 von 10



Bild 13: Schlafzimmer, straßenseitig



Bild 14: Fenster straßenseitig, Holzfenster mit Einfachverglasung und Holzrollladen

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 8 von 10



Bild 15: gemeinschaftlicher Zählerschrank mit Sicherungen



Bild 16: Holzterasse zu den oberen Wohnungen SE Nr. 2 und SE Nr. 3

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 9 von 10



Bild 17: Blick auf den Hauseingang (Haustür und Fenster wurden erneuert)



Bild 18: Blick in einen Kellerraum

Anlage 7: Fotodokumentation

Seite 10 von 10



Bild 19: Kellerraum mit Heizung



Bild 20: Durchgang vom Keller in den Garten