

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

3 K 57/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den
im Wohnungsgrundbuch von Pirmasens, Blatt 19505 eingetragenen
105/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus
bebauten Grundstück in

66954 Pirmasens, Mozartstr. 39,

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der im
2. OG gelegenen **Wohnung Nr.5** und dem im
KG gelegenen **Abstellraum Nr. 5** laut Aufteilungsplan.



öffentlich bestellte und vereidigte
Sachverständige für Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken



b.v.s. Sachverständige
b.v.s. Sachverständige
b.v.s. Sachverständige

Mitglied im Landesverband
Rheinland-Pfalz/Saar

Büro Geiselberg

Im Eck 3

67715 Geiselberg

Telefon: 06307 / 59 89 000

Telefax: 06307 / 59 89 009

www.ingenieurbuero-druck.de
buero@ingenieurbuero-druck.de

Dipl.-Ing. S. Druck, Im Eck 3, 67715 Geiselberg

Amtsgericht Pirmasens
Bahnhofstraße 22-26
66953 Pirmasens

Geiselberg den, 18. November 2025

Gutachten

im Zwangsversteigerungsverfahren

3 K 57/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den
im Wohnungsgrundbuch von Pirmasens, Blatt 19505 eingetragenen **105/1.000**
Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
66954 Pirmasens, Mozartstr. 39,
verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. OG gelegenen Wohnung
Nr.5 und dem im KG gelegenen Abstellraum Nr. 5 laut Aufteilungsplan.



Der **Verkehrswert** wurde zum Stichtag 09.10.2025 ermittelt mit
rd. 45.000 €

Dieses Gutachten besteht aus 49 Seiten inkl. Anlagen

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Zusammenfassung.....	4
1.1	Kurzbeschreibung des Objektes	4
1.2	Tabellarische Übersicht.....	4
1.3	verwendete Berechnungsansätze.....	4
2	Allgemeine Angaben.....	5
2.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	5
2.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	5
2.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers.....	6
3	Grund- und Bodenbeschreibung.....	7
3.1	Lage.....	7
3.1.1	Großräumige Lage.....	7
3.1.2	Kleinräumige Lage	7
3.2	Gestalt und Form.....	7
3.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
3.4	Privatrechtliche Situation.....	8
3.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
3.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
3.5.2	Bauplanungsrecht.....	9
3.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
3.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation.....	9
3.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
3.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
4	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	11
4.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
4.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	11
4.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
4.2.2	Nutzungseinheiten.....	12
4.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
4.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	13
4.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes.....	13
4.3	Nebengebäude	14
4.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	14
4.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	14
4.4	Außenanlagen	14
4.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	14
4.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Wohnungseigentum zugeordnet.....	14
4.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Wohnungseigentum zugeordnet	14
4.5	Sondereigentum an Wohnung Nr. 5 im 2. OG links	15
4.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	15
4.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	15

4.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	15
4.5.2.2	Wohnung Nr.5 im 2.OG	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	17
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	18
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück	18
5.4	Bodenwertermittlung	19
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	20
5.5	Ertragswertermittlung	21
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	21
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
5.5.3	Ertragswertberechnung	23
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
5.6	Vergleichswertermittlung	26
5.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
5.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	26
5.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis der „überschlägige Wertermittlung für Wohnungseigentum des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz“	28
5.7	Sachwertermittlung	31
5.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	31
5.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	31
5.7.3	Sachwertberechnung	34
5.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	35
6	Verkehrswert	39
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	41
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	41
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	41
7.3	Verwendete fachspezifische Software	41
8	Pläne, Ansichten, Grundrisse	42
9	Wohnflächenberechnung aus den vorliegenden Bauunterlagen	45
10	Bilder	46
11	Liegenschaftskarte	49

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Das Gebäude (Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss) wurde 1912 errichtet, die Gauben im Dachgeschoss kamen 1921 hinzu. Eine wesentliche Modernisierung fand vermutlich in den 1990er Jahren statt, die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2020.

Das Haus ist unterkellert, verfügt über eine Durchfahrt zum Hinterhof und ist ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen, mit Sandsteinsockel und dekorativen Fenstereinfassungen. Die Dachform ist ein Mansardgiebeldach mit Schiefer im Mansardenbereich und Betondachsteinen im Satteldachbereich.

Die zu bewertende Einheit ist die **Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links** mit einer Wohnfläche von **rd. 55 m²** sowie einem **Abstellraum im Kellergeschoss**.

Die Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer (Straßen- und Hofseite), Küche, Diele und Bad. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch dem Baujahr entsprechend.

Das Objekt ist vermietet. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete beträgt ca. **6,50 €/m²**, was einem jährlichen Rohertrag von rd. 4.328 € entspricht.

Baulicher Zustand:

- Allgemein befriedigend, jedoch erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.
- Mängel: Feuchtigkeitsschäden und Schädlingsbefall (Tauben) im Dachgeschoss, Schimmelbildung an Fenstern und Außenfassade.
- Energetischer Zustand nicht zeitgemäß, kein Energieausweis vorhanden.
- Keine Barrierefreiheit.

Rechte und Belastungen:

- Sanierungsvermerk im Grundbuch (vereinfachtes Verfahren, Genehmigungspflicht bei Verkauf).
- Zwangsversteigerungsvermerk.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	Ursprungsbaujahr: 1912 Aufbau von Gauben: 1921 Letzte Modernisierung voraussichtlich in den 1990er Jahren
Nutzung/Mieter:	vermietet
Mängel und Schäden:	erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf; Feuchtigkeitsschäden und Schädlingsbefall (Tauben) im Dachgeschoss, Schimmelbildung an Fenstern und Außenfassade
Wohnfläche:	Rd. 55 m ² den vorliegenden Unterlagen entsprechend
Grundstücksfläche:	213 m ² Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 5= 105/1000
Bodenrichtwert:	110 €/m ² (Stichtag 01.01.2024)
Stichtag der Wertermittlung	09.10.2025
Mieteinnahmen / Rohertrag	rd. 4.328 €/Jahr (marktübliche erzielbare Nettokaltmiete)
Bodenwert	rd. 2.580 € anteiliger Bodenwert der Wohnung
Ertragswert	rd. 45.100 €
Sachwert	rd. 43.500 €
Vergleichswert	rd. 45.000 €
Verkehrswert	rd. 45.000 € Wohnung
Rechte und Belastungen	Sanierungsvermerk

1.3 verwendete Berechnungsansätze

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,4%
bes. objektsp. Grundstücksmerkmale	Wertminderung: "Reinigungsarbeiten Treppenhaus und Durchfahrt"

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum an der Wohnung Nr.5 und dem im Kellergeschoss gelegenen Abstellraum Nr.5 im KG in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Mozartstr. 39 66954 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 19505
Katasterangaben:	Gemarkung Pirmasens, Flurstück 2923/1, Fläche 213 m ² 105/1000 ME-Anteil

2.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Pirmasens vom 25.08.2025 soll zur Vorbereitung des Versteigerungstermins der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte geschätzt werden.
Wertermittlungstichtag:	09.10.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	09.10.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 09.10.2025 wurden die Prozessparteien durch Einschreiben vom 18.09.2025 eingeladen.
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Innen- und Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Hinweis Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Teilnehmer am Ortstermin:	die Mieterin, die Sachverständige nebst Mitarbeiterin
Eigentümer:	Schuldner
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.08.2025 Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Berechnung der Bruttogrundfläche Grundlage der Baupläne • Auskunft aus der Bauakte incl. Wohnflächenberechnung • Teilungserklärung • Auskunft aus dem Altlastenkataster • Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation • Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte • Auskunft zum Bauplanungsrecht • Auskunft zur abgabenrechtlichen Situation • Auskünfte aus der Kaufpreissammlung
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt: • Beschaffung der erforderlichen Unterlagen

- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

2.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Dachgeschoss, den Plänen nach Wohnung 8, ist nicht ausgebaut.

Das Dachgeschoss, den Plänen nach Wohnung 8 ist nicht ausgebaut und wird aktuell als Speicher genutzt. Für den Ausbau des Dachgeschosses liegen **keine** genehmigten Planunterlagen vor. Es gibt keine Baugenehmigung für die Umnutzung von Speicher zur Wohnung.

Es besteht die Möglichkeit, dass der Ausbau des Dachgeschosses **nicht** möglich ist!

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung befanden sich Tauben und Taubenkot im Dachgeschoss.

Im Grundbuch ist ein Sanierungsverfahren eingetragen.

Laut Auskunft der zuständigen Behörde für städtebauliche Sanierungsmaßnahmen fallen nach Abschluss des Verfahrens keine Kosten oder Gebühren für die Eigentümer an.

Da das Sanierungsverfahren im vereinfachten Verfahren gemäß 3 142 Abs.4 durchgeführt wird, ist beim Verkauf von Wohnungseigentum die Sanierungsgenehmigung notariell einzuholen und per Bescheid zu beglaubigen. Dafür fallen Gebühren an.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Rheinland-Pfalz

Kreis: kreisfreie Stadt Pirmasens

Ort und Einwohnerzahl: Pirmasens (ca. 40.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kaiserslautern (ca. 36 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Mainz (ca. 130 km entfernt)

Bundesstraßen:
B 10 (ca. 3 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A 8 (ca. 8 km entfernt)

Bahnhof:
Hbf Pirmasens (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Frankfurt am Main (ca. 150 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Stadtkern;
Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung
sind vor Ort vorhanden

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend geschlossene, zwei- bis viergeschossige Bauweise;
teilweise Reihenhausbauung

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Straße vor dem Bewertungsobjekt abfallend in Richtung Nordwesten

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 16 m;

mittlere Tiefe:
ca. 14 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 213,00 m²;

Bemerkungen:
fast quadratische Grundstücksform

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Mozartstraße allgemein: Wohnstraße; vor dem Bewertungsobjekt: Spielstraße Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeit auf der Straße vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas (nach Auskunft am Ortstermin) aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Wohnhauses
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKjAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen
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.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 26.08.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Pirmasens, Blatt 19505, folgende Eintragungen: -Sanierungsvermerk -Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschervermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	In der Liegenschaftskarte waren keine Baulasten eingetragen. Eine Einsicht in das Baulastenkataster wurde auf Grund dessen nicht vorgenommen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach dem "Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler" des Land Rheinland-Pfalz nicht.

3.5.2 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.
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

3.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage der Pläne aus der Bauakte durchgeführt.
Die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.
Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

3.6 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 beitragspflichtig. Die nachfolgend genannten Beiträge bzw. Abgaben fallen noch an: - Winterdienstgebühren - wiederkehrende Beiträge für Verkehrsanlagen - wiederkehrende Beiträge für Oberflächenwasser - Abfallentsorgungsgebühren - Grundsteuer
Anmerkung:	Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 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 so weit 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 gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Aufbauten (Gauben), ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; freistehend
Baujahr:	1912 Errichtung des Ursprungsgebäudes (nach Angaben in der Kaufpreissammlung) 1921 Aufsetzen von Gauben im 3.OG
Modernisierung:	keine wesentlichen in den letzten 15-20 Jahren; laut Angabe und Eindruck beim Ortstermin letzte Modernisierung in den 1990er Jahren 2020 Aufteilung in Wohnungseigentum
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt 55,49 m ²
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sandsteinsockel unverputzt; Fenstereinfassungen in Sandstein; mit dekorativen Elementen

4.2.2 Nutzungseinheiten

laut Angabe der Baupläne:

Kellergeschoss:

Flur, Kellerräume, Fahrradkeller, Heizungsraum, Trockenkeller

Erdgeschoss:

Durchfahrt zum Hinterhof

Wohnung Nr. 1

1.Obergeschoss:

Wohnung Nr. 2

Wohnung Nr. 3

2.Obergeschoss:

Wohnung Nr. 4

Wohnung Nr. 7

3.Obergeschoss:

Wohnung Nr. 6

Wohnung Nr. 7

Dachgeschoss:

Wohnung Nr. 8

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

Konstruktionsart:	Massivbau; aufgrund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen.
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	nicht ersichtlich, voraussichtlich Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	Auf Grund des Baujahres wird Bruchsteinmauerwerk (Sandstein) und ggf. Fachwerk angenommen.
Innenwände:	voraussichtlich: Mauerwerk und / oder Fachwerkwände dem Baujahr entsprechend, ggf. Leichtbauweise durch Umbaumaßnahmen.
Geschossdecken:	voraussichtlich Kappendecke zwischen KG / EG und Holzbalkendecken zwischen den Geschossen dem Baujahr entsprechend
Treppen:	dem Baujahr entsprechend, vernachlässigt; <u>Kellertreppe:</u> nicht ersichtlich, Annahme: einfache Beton oder Sandsteintreppe <u>Treppe vom Hausdurchgang zum EG(Hochparterre):</u> massive Stufen mit Terrazzobelag <u>Geschosstreppe vom EG bis DG:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; darüber PVC-Belag einfaches Holzgeländer dem Baujahr entsprechend
Hauseingang(sbereich):	Eingangstor zur Durchfahrt aus Holz mit Lichtausschnitten, Hauseingangstür aus Holz, Durchfahrtsbereich mit Betonboden, für das Baujahr typisch: Wände halbhoch gefliest mit Dekorfliesen, darüber Anstrich und Ziermalerei Zugang zum Hochparterre/Wohnhaus über 4 Stufen; insgesamt vernachlässigt und ungepflegt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach mit Aufbauten, Pfetten aus Holz, Dachflächen verschalt

Dachform:

Mansardgiebeldach

Dacheindeckung:

Dachstein (Beton) oder Dachziegel (Ton) im Bereich des Satteldachs; Schindeln aus Schiefer im Bereich der Mansarde

Annahme: ohne Dämmung;

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum = Wohnung Nr. 8 begehbar (Bauantrag zur Nutzungsänderung und Neubau von 2 Gauben liegt vor)

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:

zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen:

Ableitung in kommunales Abwassernetz

Elektroinstallation:

einfache Ausstattung, tlw. technisch überaltert; Türöffner, Gegensprechanlage, Zählerschrank, Dreh- & Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter

Heizung:

Gas-Zentralheizung (nach Auskunft am Ortstermin)
Flachheizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung:

keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung:

zentral über Heizung (nach Auskunft am Ortstermin)

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

besondere Bauteile:

Eingangstreppe, Dachaufbau (Gaupe)

besondere Einrichtungen:

keine vorhanden

Besonnung und Belichtung:

ausreichend

Bauschäden und Baumängel:

Feuchtigkeitsschäden durch Undichtigkeiten im DG;
Schädlingsbefall (Tauben) im DG;
Schimmelbildung an Innenwänden von Fenstern und Außenfassade

Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Feuchtigkeitsschäden, Schädlingsbefall im Dachgeschoss

wirtschaftliche Wertminderungen:

"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen)

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist befriedigend.
Es besteht ein Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

keine vorhanden

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz

4.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Wohnungseigentum zugeordnet

keine vorhanden

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Wohnungseigentum zugeordnet

keine vorhanden

4.5 Sondereigentum an Wohnung Nr. 5 im 2. OG links

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung Nr. 5 im 2. OG.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 55 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß nicht überprüft
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> • Zimmer 1 (Durchgangszimmer) rd. 26 m² straßenseitig gelegen • Zimmer 2 rd. 14 m² straßenseitig gelegen • Küche rd. 8 m² rückseitig gelegen • Diele rd. 5 m² innenliegend • Bad rd. 4 m² rückseitig gelegen
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig; für das Baujahr typisch tlw. gefangene Räume
Besonnung/Belichtung:	normal

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung bzw. die einzelnen Ausstattungen der Räume werden in einer Ausstattungsbeschreibung zusammen beschrieben

4.5.2.2 Wohnung Nr.5 im 2.OG

Bodenbeläge:	einfaches PVC und Fliesen in Küche und Bad
Wandbekleidungen:	<u>allgemeine Wohnräume:</u> einfache Tapeten (Raufasertapeten) mit Farbenanstrich <u>Küche:</u> Fliesenspiegel entlang Küchenzeile, darüber Raufasertapete mit Anstrich <u>Bad:</u> raumhohe Fliesen
Deckenbekleidungen:	Deckenverkleidung mit Holzpaneelen; Profilplatte, voraussichtlich aus Kunststoff, als Deckenverkleidung in Küche
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, voraussichtlich aus den 1990er Jahren; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Naturstein (Sandstein)
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> Holzwerkstofftür <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen

sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 WC, 1 Waschbecken 1 Waschmaschinenanschluss im Flur
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Schimmelbildung an Innenwänden von Fenstern in Küche und Bad und im Wohnzimmer von Außenfassade lockere und defekte Fliesen im Bad defektes Rollladenzugband Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Feuchtigkeitsschäden, Schädlingsbefall im Dachgeschoss
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig, für das Baujahr zeittypisch
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen), typisch für das Baujahr

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Schimmelbildung an Innenwänden von Fenstern in Küche und Bad und im Wohnzimmer von Außenfassade lockere und defekte Fliesen im Bad defektes Rollladenzugband Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Feuchtigkeitsschäden, Schädlingsbefall im Dachgeschoss
wirtschaftliche Wertminderungen:	"gefangene" Räume (sind nur durch andere Zimmer zu erreichen) Die sich daraus ergebende Wertminderung wurde bei der Berechnung der Wohnfläche berücksichtigt und muss nicht mehr gesondert in Abzug gebracht werden.
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist befriedigend; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

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

Instandhaltungsrücklage: dazu konnten keine Informationen in Erfahrung gebracht werden

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 105/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66954 Pirmasens, Mozartstr. 39

verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoss gelegenen Wohnung Nr. 5 und dem im Kellergeschoss gelegenen Abstellraum Nr. 5 laut Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Pirmasens	19505	1	/	2923/1	213 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Wohnungseigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Wohnungseigentumen 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). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Wohnungseigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV).

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 Wohnungseigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Wohnungseigentum (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 Wohnungseigentumen 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 Wohnungseigentume 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.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Bodenwertermittlung

	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert	110 €/m ²	wird ermittelt
Wertermittlungsstichtag	01.01.2024	09.10.2025
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	frei	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	III	III
Bauweise	geschlossen	geschlossen
Grundstücksfläche (f)	400 m ²	213 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 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)	=	110,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	09.10.2025	×	1,000

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	W (Wohnbaufläche)	×	1,000
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	110,00 €/m ²
Fläche (m ²)	400	213	×	1,049
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000
Vollgeschosse	III	III	×	1,000
Bauweise	geschlossen	geschlossen	×	1,000
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	115,39 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	115,39 €/m ²	
Fläche	×	213 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	24.578,07 €	
	rd.	24.600,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 insgesamt **24.600,00 €**.

1) Grundsätzlich gilt: Je kleiner eine Grundstücksfläche ist, umso geringer ist der absolute Bodenwert. Damit steigt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen höheren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der Umrechnungskoeffizienten aus dem Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 105/1.000) 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	24.600,00 €	
Zu- / Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	24.600,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 105/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	2.583,00 €	
Zu- / Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 2.583,00 € rd. 2.580,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 **2.580,00 €**.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch 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 Grundstückseinertrages dar.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV)

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

Markttübliche 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 markttübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			55,49		6,50	360,69	4.328,28
Summe			55,49	-		360,69	4.328,28

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.328,28 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.292,43 €**

jährlicher Reinertrag

= **3.035,85 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils,
der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,40 % von 2.580,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **61,92 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **2.973,93 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV)

bei LZ = 2,40 % Liegenschaftszinssatz

und RND = 18 Jahren Restnutzungsdauer

× **14,478**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **43.056,56 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **2.580,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **45.636,56 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **45.636,56 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **500,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums

= **45.136,56 €**

rd. 45.100,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Wohnfläche wurde aus der Wohnflächenberechnung der Bauakte entnommen.

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.

Ein örtlicher Mietspiegel existiert nicht.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde daher auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücken auf Basis von Mietpreissammlung, Erkundigungen, Analysen der Sachverständigen als Durchschnittswert ermittelt.

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 €
Instandhaltungskosten			
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	55,49 m ² × 14,00 €/m ²	776,86 €
Mietausfallwagnis			
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag		86,57 €
Summe			1.292,43 €

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Anwendungsfunktion für das Marktsegment 1-6:

$$p = a + b \cdot WF + c \cdot \ln(\text{rel. RND})$$

Danach liegt der Liegenschaftszinssatz zwischen 1,36 und 3,40 im Mittel bei 2,38.

Es wird der gerundete Mittelwert angesetzt.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah

durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das ca. 1912 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 3 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,5	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0
Modernisierung von Bädern	2	0,5	0,0
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,5	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0
Summe		3,0	0,0

Die durchgeführten / angenommenen Modernisierungsmaßnahmen liegen länger als 15 Jahre zurück. Das Gebäude entspricht jedoch nicht mehr dem Standard des Baujahres, aus diesem Grund werden hier Punktteile vergeben.

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1912 = 113$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 113 \text{ Jahre} =$) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 18 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1963.

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.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• Reinigungsarbeiten Treppenhaus und Durchfahrt	-500,00 €	
Summe		-500,00 €

5.6 Vergleichswertermittlung

5.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV beschrieben.

Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

Ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Vergleichswerts aus den marktangepassten vorläufigen Vergleichswerten sachgemäß zu berücksichtigen.

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.

5.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Bauschäden sind auf unterlassene Instandhaltung, 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.

5.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis der „überschlägige Wertermittlung für Wohnungseigentum des Landesamts für Vermessung und Geobasisinformationen Rheinland-Pfalz“

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

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 09.10.2025 mit **rd. 45.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• Wertminderung "Reinigungs- & Ausbesserungsarbeiten Treppenhaus und Durchfahrt"	-500,00 €	
Summe		-500,00 €

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

5.7 Sachwertermittlung

5.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m^2) des (Norm)Gebäudes mit Normalherstellungskosten (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte von besonders zu veranschlagenden Bauteilen und besonderen (Betriebs) Einrichtungen hinzuzurechnen.

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

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

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich

aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am 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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig 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)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

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

5.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	741,00 €/m ² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	1.026,30 m ²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	50.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	810.488,30 €
Baupreisindex (BPI) 09.10.2025 (2010 = 100)	x	189,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.536.685,82 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	1.536.685,82 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		18 Jahre
• prozentual		77,50 %
• Faktor	x	0,225
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	345.754,31 €
anteilig mit	x	ME
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	36.304,20 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Teileigentums insgesamt		36.304,20 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.452,17 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	37.756,37 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.580,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	40.336,37 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,09
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Teileigentums	=	43.966,65 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	500,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Teileigentums	=	43.466,65 €
	rd.	43.500,00 €

5.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

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.

Ausstattungsstandardtabelle

Die Ausstattungsstandardtabelle dient zur Einordnung des Gebäudes in das Modell der Normalherstellungskosten. Sie beschreibt nicht das Bewertungsobjekt.

„Die Beschreibung der Gebäudestandards ist beispielhaft und dient der Orientierung. Sie kann nicht alle in der Praxis auftretenden Standardmerkmale aufführen. Merkmale, die die Tabelle nicht beschreibt, sind, zusätzlich sachverständig zu berücksichtigen. Es müssen nicht alle aufgeführten Merkmale zutreffen.“

Die Beschreibung des Bewertungsobjektes finden Sie unter „Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.“

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

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,9			0,1
Dach	15,0 %	0,5	0,4		0,1	
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %		0,5	0,5		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,5	0,5		
insgesamt	100,0 %	7,5 %	77,7 %	11,0 %	1,5 %	2,3 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	
Standardstufe 1	Dachpappe, Faserzementplatten/ Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brett-schichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken

Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	660,00	0,0	0,00
2	720,00	80,0	576,00
3	825,00	20,0	165,00
4	985,00	0,0	0,00
5	1.190,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010			= 741,00
gewogener Standard = 2,2			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 741,00 €/m² BGF

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

• Zweispänner × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 741,00 €/m² BGF

rd. 741,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Gaube	50.000,00 €
Summe	50.000,00 €

Baupreisindex

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (36.304,20 €)	1.452,17 €
Summe	1.452,17 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung

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

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt und von der Sachverständigen an die örtliche Lage und Gegebenheiten angepasst.

Der Sachwertfaktor wurde mit der im Landesgrundstücksmarktbericht für die Objektart „eigengenutztes Wohnungseigentum“ dargestellte Berechnungsfunktion berechnet.

Der ermittelte Wert und die im Grundstücksmarktbericht dargestellt Standardabweichung wurden betrachtet.

Danach liegt der Sachwertfaktor zwischen 0,85 und 1,33 im Mittel bei 1,09

Es wird der Mittelwert angesetzt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Sachwertfaktors auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise ggf. 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

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten		-500,00 €
• Reinigungsarbeiten Treppenhaus und Durchfahrt	-500,00 €	
Summe		-500,00 €

6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **45.100,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **43.500,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **45.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 105/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66954 Pirmasens, Mozartstr. 39 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2. OG links, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet und dem Kellerraum Nr. 5

Wohnungsgrundbuch:

Gemarkung	Blatt	lfd. Nr.	Flur	Flurstück	Fläche
Pirmasens	19505	1	/	2923/1	213 m ²

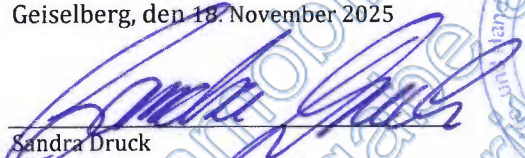
wird zum Wertermittlungsstichtag 09.10.2025 mit

rd. 45.000 €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro
geschätzt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen sie als Beweizeugin oder Sachverständige nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Geiselberg, den 18. November 2025


Sandra Druck
öffentlich bestellte & vereidigte Sachverständige
für Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke (HK Pfalz)



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 100.000 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.

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung und bzgl. der Grundstücksqualität in der zum Wertermittlungsstichtag gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

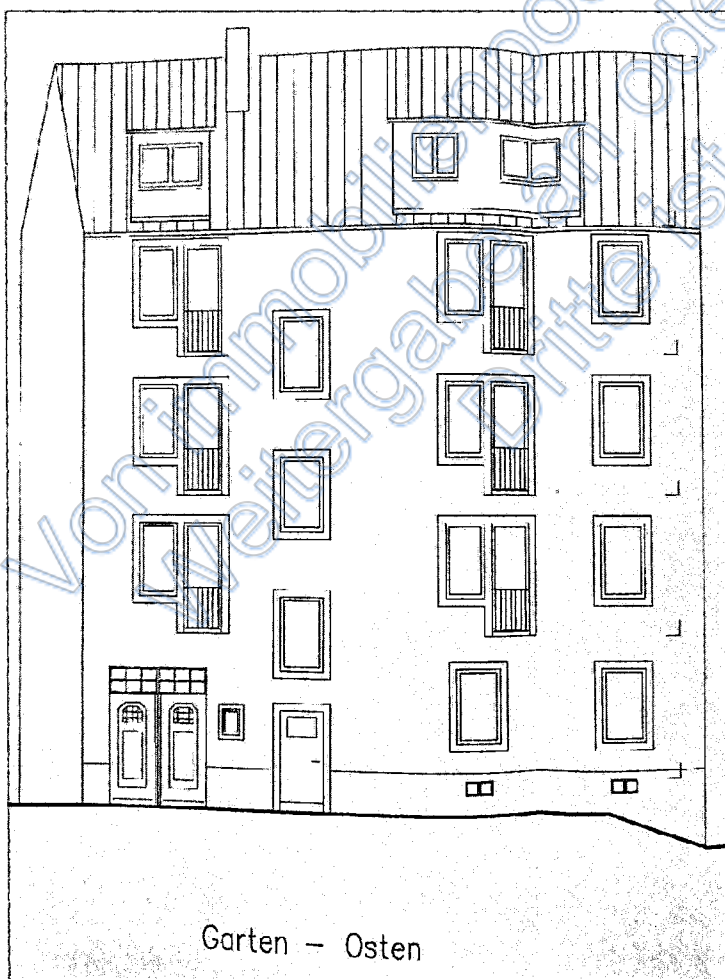
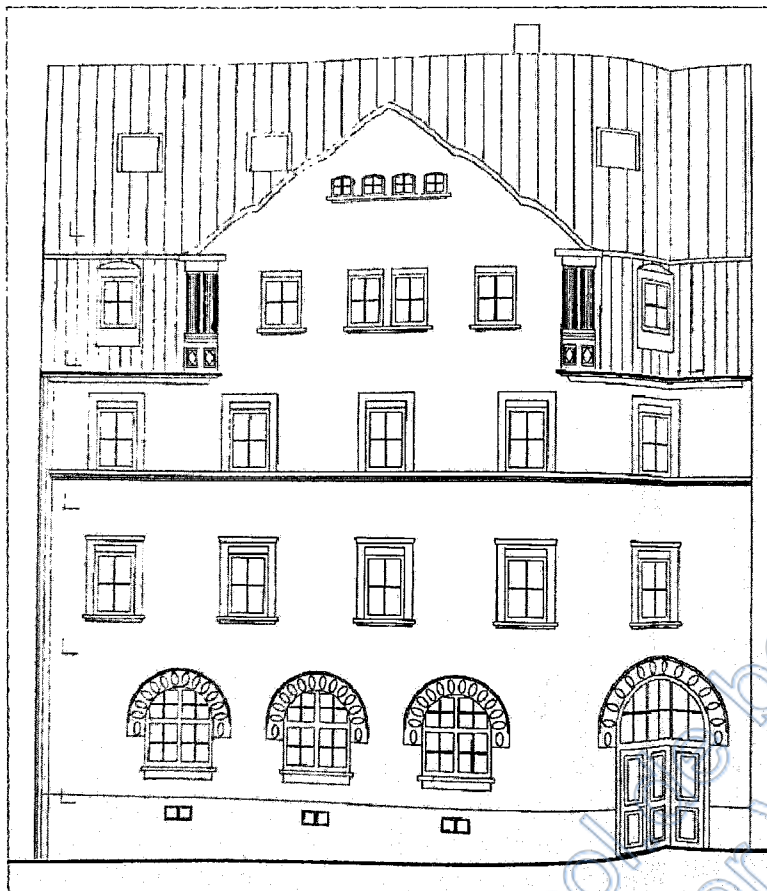
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [X] Kleiber – digital
- [X] Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2025

7.3 Verwendete fachspezifische Software

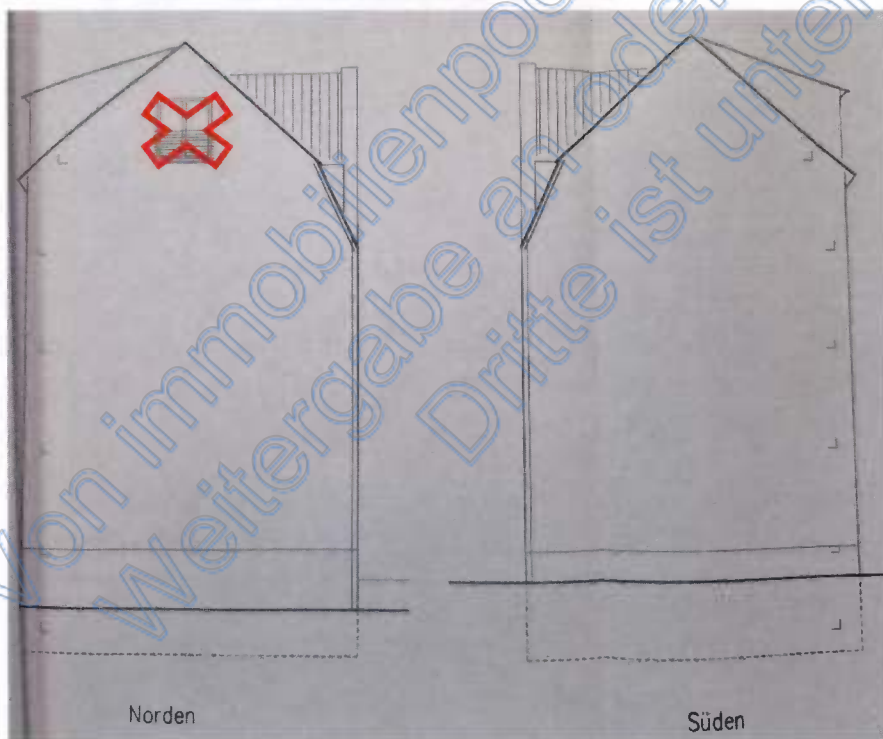
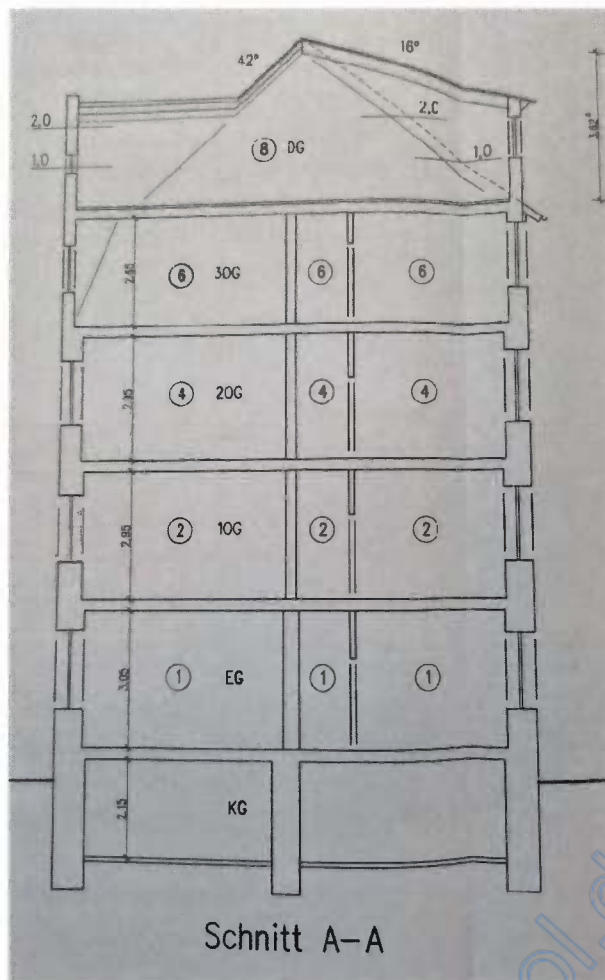
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.06.2025) erstellt.

8 Pläne, Ansichten, Grundrisse

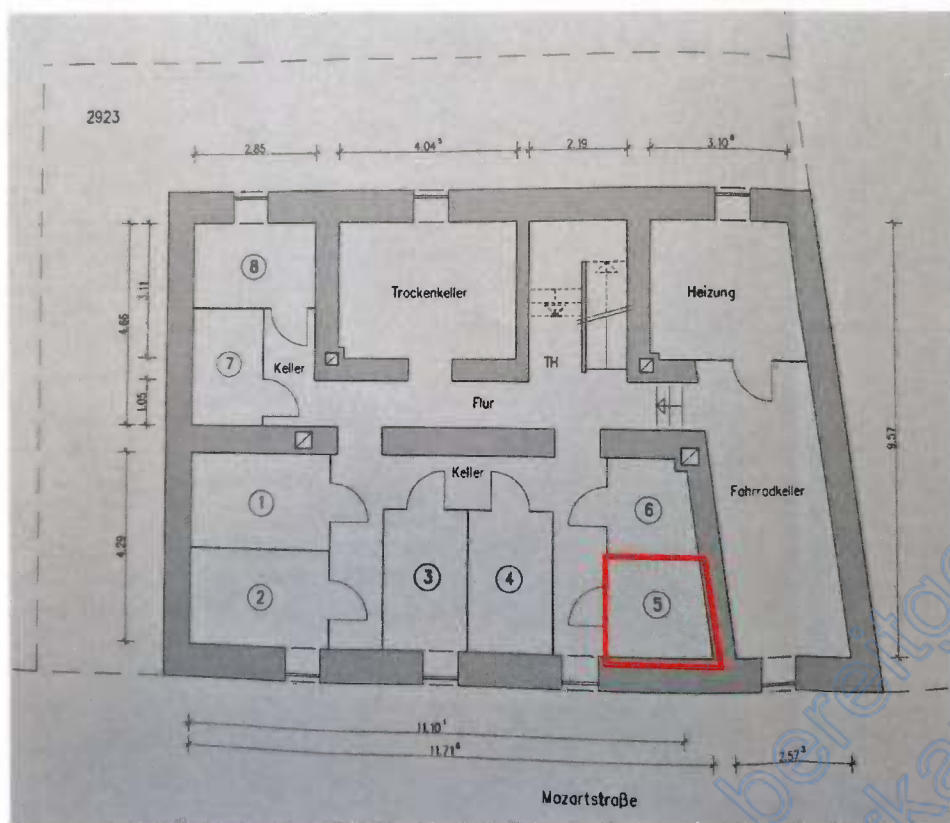
Die Ansicht des DG entspricht nicht dem aktuellen Ausbauzustand.



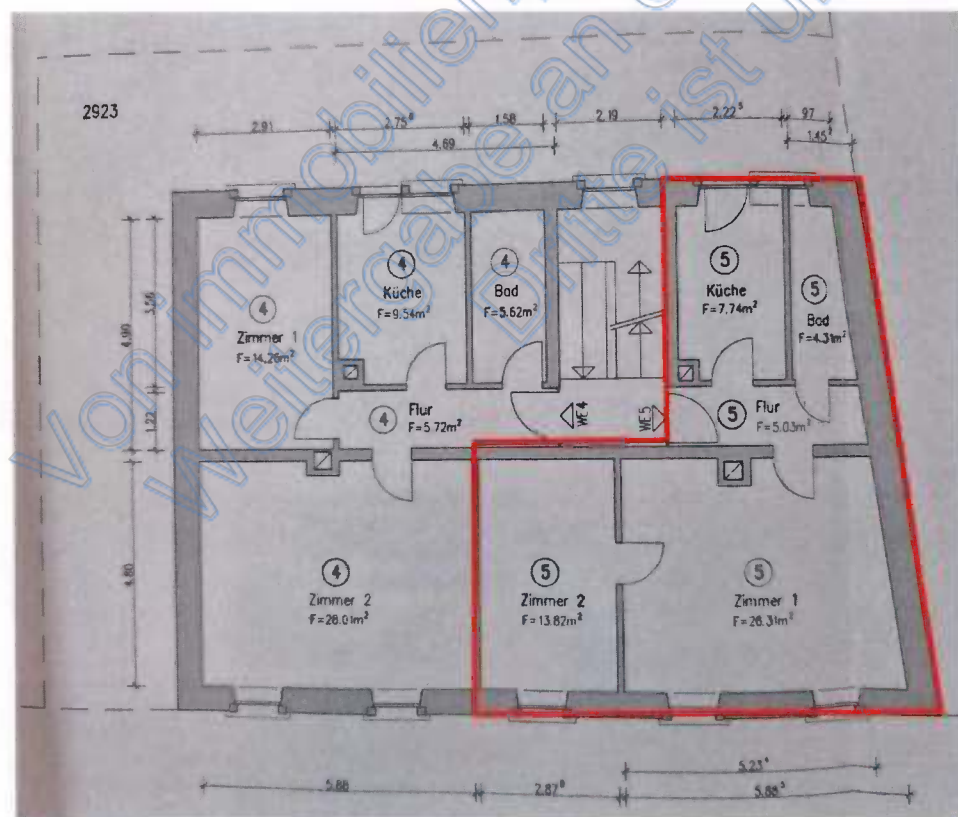
Garten – Osten



Die Ansicht des DG entspricht nicht dem aktuellen Ausbauzustand.



Grundriss des Kellergeschosses



Grundriss Wohnung Nr.5

9 Wohnflächenberechnung aus den vorliegenden Bauunterlagen

<u>WE 5 - 2. OG</u>	
Flur	5,03 m ²
Küche	7,74 m ²
Bad	4,31 m ²
Zimmer 1	26,31 m ²
Zimmer 2	13,82 m ²
	57,21 m ²
Summe OG :	57,21 m ²
abzügl. 3% :	1,72 m ²
Wohnfläche OG :	55,49 m²

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

10 Bilder







11 Liegenschaftskarte

nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben

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

Zusammenfassung des Gutachtens

im Zwangsversteigerungsverfahren

3 K 57/24

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch für den im Wohnungsgrundbuch von Pirmasens, Blatt 19505 eingetragenen **105/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66954 Pirmasens, Mozartstr. 39, **verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. OG gelegenen Wohnung Nr.5 und dem im KG gelegenen Abstellraum Nr. 5 laut Aufteilungsplan**



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag 09.10.2025 ermittelt mit

rd 45.000 €

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Das Gebäude (Mehrfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dachgeschoss und Kellergeschoss) wurde 1912 errichtet, die Gauben im Dachgeschoss kamen 1921 hinzu. Eine wesentliche Modernisierung fand vermutlich in den 1990er Jahren statt, die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 2020.

Das Haus ist unterkellert, verfügt über eine Durchfahrt zum Hinterhof und ist ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt. Die Fassade ist verputzt und gestrichen, mit Sandsteinsockel und dekorativen Fenstereinfassungen. Die Dachform ist ein Mansardgiebeldach mit Schiefer im Mansardenbereich und Betondachsteinen im Satteldachbereich.

Die zu bewertende Einheit ist die **Wohnung Nr. 5 im 2. Obergeschoss links** mit einer Wohnfläche von **rd. 55 m²** sowie einem **Abstellraum im Kellergeschoss**.

Die Raumaufteilung umfasst zwei Zimmer (Straßen- und Hofseite), Küche, Diele und Bad. Die Grundrissgestaltung ist zweckmäßig, jedoch dem Baujahr entsprechend.

Das Objekt ist vermietet. Die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete beträgt ca. **6,50 €/m²**, was einem jährlichen Rohertrag von rd. 4.328 € entspricht.

Baulicher Zustand:

- Allgemein befriedigend, jedoch erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.
- Mängel: Feuchtigkeitsschäden und Schädlingsbefall (Tauben) im Dachgeschoss, Schimmelbildung an Fenstern und Außenfassade.
- Energetischer Zustand nicht zeitgemäß, kein Energieausweis vorhanden.
- Keine Barrierefreiheit.

Rechte und Belastungen:

- Sanierungsvermerk im Grundbuch (vereinfachtes Verfahren, Genehmigungspflicht bei Verkauf).
- Zwangsversteigerungsvermerk.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	Ursprungsbaujahr: 1912 Aufbau von Gauben: 1921 Letzte Modernisierung voraussichtlich in den 1990er Jahren
Nutzung/Mieter:	vermietet
Mängel und Schäden:	erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf; Feuchtigkeitsschäden und Schädlingsbefall (Tauben) im Dachgeschoss, Schimmelbildung an Fenstern und Außenfassade
Wohnfläche:	Rd. 55 m ² den vorliegenden Unterlagen entsprechend
Grundstücksfläche:	213 m ²
Bodenrichtwert:	Miteigentumsanteil der Wohnung Nr. 5 = 105/1000 110 €/m ² (Stichtag 01.01.2024)
Stichtag der Wertermittlung	09.10.2025
Mieteinnahmen / Rohertrag	rd. 4.328 €/Jahr (marktübliche erzielbare Nettokaltmiete)
Bodenwert	rd. 2.580 € anteiliger Bodenwert der Wohnung
Ertragswert	rd. 45.100 €
Sachwert	rd. 43.500 €
Vergleichswert	rd. 45.000 €
Verkehrswert	rd. 45.000 € Wohnung
Rechte und Belastungen	Sanierungsvermerk

1.3 verwendete Berechnungsansätze

Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	18 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,4%
bes. objektsp. Grundstücksmerkmale	Wertminderung: "Reinigungsarbeiten Treppenhaus und Durchfahrt"