

Kein Original!
Gutachten!

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

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

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

Stephanie Ebert-Glimm, Salzbachstraße 18, 66969 Lemberg

Amtsgericht Pirmasens

Bahnhofstr. 22-26
 66953 Pirmasens

Datum: 04.06.2023
 Az.: 2 K 27/22

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
 für das mit einem

**ehemaligen Kasernengebäude bebaute Grundstück
 in 66953 Pirmasens, Delaware Avenue 2, 4
 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als
 unbebautes Grundstück**



Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag
 16.04.2023 ermittelt mit rd.

0,00 €.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 16 Seiten.
 Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Kurzfassung des Gutachtens

Objekt	Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein ehemaliges Kasernengebäude der US-Armee. Das Objekt steht seit Jahren leer und ist weder nutz- noch bewohnbar
Zweck des Gutachtens	Wertermittlung in der Zwangsversteigerung
Grundbuchbezeichnung	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 17026 Gemarkung Pirmasens Flurstück Nr.: 7364/273 Gebäude- und Freifläche, Delaware Avenue 2, 4; 4620 zu 4355 m ²
Gebäudeanzahl	1 Gebäude
Baujahr des Gebäudes	ca. 1935
Gebäudekurzbeschreibung	4-geschossiges massive errichtetes Gebäude, unterkellert mit Walmdach mit erhebliche Baumängeln, Bauschäden und Unterhaltungsrückstand; Mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand nicht mehr zu sanieren.
Bruttogrundfläche	ca. 5.563,00 m ²
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag	16.04.2023
Ortstermin	16.04.2023
Wertermittlungsverfahren	Vergleichswertverfahren
Bodenwert (relativ)	43,20 €/m ²
Bodenwert (absolut)	188.000,00 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale Freilegungskosten	-834.450,00 EUR
Verkehrswert	0,00 EUR

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	6
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinträumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	10
3.2	Bürogebäude.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	11
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.4	Bodenwertermittlung	13
4.5	Vergleichswertermittlung	15
4.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.5.3	Erläuterung zur Vergleichswertberechnung	17
4.6	Verkehrswert	18

5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	20
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	20
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	20
5.3	Verwendete fachspezifische Software	21
6	Verzeichnis der Anlagen	21

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem 4-geschossigen unterkellerten Kasernengebäude als ehemaliger Teil der US-Militärbasis
Objektadresse:	Delaware Avenue 2, 4 66953 Pirmasens
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Pirmasens, Blatt 17026, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Pirmasens, Flurstück 7364/273 (4.355 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Pirmasens Bahnhofstr. 22-26 66953 Pirmasens Auftrag vom 03.04.2023 (Datum des Auftragsschreibens) Beschluss vom 29.03.2023
Eigentümer:	GK Immobilien GmbH vertreten durch den Geschäftsführer Gerald Kappeller Universitätsstraße 26 35037 Marburg

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjektes zu schätzen
Wertermittlungstichtag:	16.04.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	16.04.2023 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	16.04.2023
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte von Innen und Außen besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer die Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.05.2022 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 • Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte) • Berechnung der Brutto-Grundfläche und des Bruttorauminhalts • Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022

- Auskünfte und Informationen insbesondere der an der Ortsbesichtigung beteiligten Personen

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Bericht über:

- Verkehrs- und Geschäftslage siehe 2.1.1; 2.1.2
- baulicher Zustand und anstehende Reparaturen siehe 3.2.6
- Bauauflagen, behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen siehe 2.5.3
- Verdacht auf Hausschwamm (7.2.6)

- | | |
|--|---|
| a) Verdacht auf ökologische Altlasten | Konnte im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden |
| b) Verwalter | nicht vorhanden |
| c) Mieter oder Pächter | nicht vorhanden |
| d) Wohnpreisbindung gem. § WoBindG | nicht vorhanden |
| e) Gewerbebetrieb | nicht vorhanden |
| f) Maschinen und Betriebseinrichtungen | nicht vorhanden |
| g) Energieausweis im Sinne des GEG | nicht vorhanden |

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

- Bundesland: Rheinland-Pfalz
- Kreis: Pirmasens, kreisfreie Stadt
Sitz der Kreisverwaltung Südwestpfalz und der Verbands-gemeindeverwaltung Pirmasens-Land
- Ort und Einwohnerzahl: Pirmasens (ca. 41.000 Einwohner)
- Wirtschafts- und Branchenstruktur: Geringe Entwicklungs- und Wachstumstendenzen, viele leerstehende Wohnungen und Geschäfte
- Arbeitslosenquote: Überdurchschnittlich
- überörtliche Anbindung / Entfernungen: Nächstgelegene größere Städte:
Zweibrücken, Kaiserslautern, Landau
- Landeshauptstadt:
Mainz
- Bundesstraßen:
B 10 und B 270
- Autobahnzufahrt:
A 8 und A 62 bei Höheischweiler (ca. 5,00 km entfernt)
- Bahnhof:
in Pirmasens Stadtmitte und Pirmasens Nord, ca. 5 km entfernt
- Flughafen:
Zweibrücken, Saarbrücken, Frankfurt

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Konversionsgebiet;
im Gewerbegebiet gelegen mit Fachhochschule, Sportpark, Automeile usw.

Das Gebiet Husterhöhe ist ehemaliges Militärgelände und wurde nach Abzug der Amerikaner 1997 für die zivile Nutzung erschlossen. Es liegt am nördlichen Rand von Pirmasens, an der B10 und B 270.

Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 500 m entfernt;
Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe und im Stadtzentrum;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) im Stadtzentrum;
keine Wohnlage; als Geschäftslage geeignet

Wohnlage:

als Wohnlage nicht geeignet

Geschäftslage

Mittlere bis gute Geschäftslage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

ausschließlich gewerbliche Nutzungen in der Delaware Avenue;
Wohnbebauung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Pestalozzistraße
überwiegend aufgelockerte, 4geschossige Bauweise in der Delaware Avenue

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

Entlang der Delaware Avenue eben. Maryland Avenue zur Pestalozzistraße leicht ansteigend.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront: Delaware Avenue
ca. 105 m;

Straßenfront: Maryland Avenue
ca. 41 m;

Straßenfront: Pestalozzistraße
ca. 105 m;

mittlere Tiefe:
ca. 41 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 4.355 m²;

Bemerkungen:
Grundstück grenzt an drei Straßen

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Anliegerstraße;
Straße mit mäßigem Verkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

	Gehwege vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Wärme aus öffentlicher Versorgung (vermutlich nicht mehr funktionsfähig); Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes; eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 12.05.2022 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Pirmasens keine Eintragung: Sanierungsvermerk.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind deshalb zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen: GE = Gewerbegebiet
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein

Bodenordnungsverfahren einbezogen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Der Bauaufsichtsbehörde Pirmasens liegen Baupläne vor.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Bauauflagen oder baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen liegen nicht vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualitäts- baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) tät):

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem ehemaligen Kasernengebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Es ist leestehend und in diesem Zustand nicht nutzbar.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Bürogebäude

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	ehemaliges Kasernengebäude, überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; 4-geschossig; unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	ca. 1935
Modernisierung:	es wurden vor ca. 50 Jahren einige Modernisierungen durchgeführt Einbau Kunststofffenster Einbau Heizung Einbau Sanitäranlagen diese Modernisierungen sind jedoch veraltet
Erweiterungsmöglichkeiten:	Das Dachgeschoss ist ausbaufähig.
Außenansicht:	das verputzte und gestrichene Gebäude weist in erheblichem Umfang Putzablösungen auf und das Mauerwerk (Ziegel) ist sichtbar Kellergeschoss Sandstein Fenstereinfassungen tlw. Sandsteineinfassung

3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

ehemalige Treppenunterkunft der US-Armee mit Schlafräumen und gemeinschaftlichen Sanitären Anlagen. Die Stockwerke sind identisch. Der mittig angeordnete Flur über die Länge des Gebäudes erschließt die Kasernenräume auf beiden Seiten des Flurs. Raum mit Hausanschluss im Kellergeschoss.

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

Konstruktionsart:	Massivbau aus Ziegelmauerwerk und Sandstein
-------------------	---

Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Bruchsteinmauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung, Ziegelmauerwerk
Innenwände:	tragende Innenwände Ziegelmauerwerk; nichttragende Innenwände Ziegelmauerwerk
Geschossdecken:	Hohlkörper
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Holzgeländer Holzstiege zum Spitzboden
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Metall
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); ohne Dämmung; Dachraum begehbar <u>Dachentwässerung:</u> Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech, gestrichen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Grundleitungen aus Steinzeug
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert; durch Vandalismus Leitungen teilweise entfernt und Zähler- schrank ausgebaut
Heizung:	ursprünglich Fernheizung; Heizkörper und Leitungen durch Vandalismus beschädigt oder entfernt
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	nicht mehr vorhanden

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich, Bodenbeläge tlw. entfernt, geklebte PVC Platten (Kleber Sondermüll)
Wandbekleidungen:	glatter, einfacher Putz mit Lackanstrich (Sondermüll) durch Vandalismus Wände übermalt
Deckenbekleidungen:	Deckenputz tlw. Deckenputz entfernt und die Tragkonstruktion liegt frei
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung überaltert und teilweise durch Vandalismus zerstört
Türen:	Zimmertüren: einfache Türen, teilweise ausgebaut
sanitäre Installation:	nur noch rudimentär vorhanden, überaltert
Grundrissgestaltung:	für die ursprüngliche Nutzung zweckmäßig

3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachaufbauten
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	das Gebäude weist erheblich Mängel und Schäden auf. Untersuchungen ergaben, dass die Geschossdecken nicht ausreichend tragfähig sind. Teilweise sind die Decken durch Stahlsprießen unterfangen. Durch Wassereintritt über das Dach liegen Feuchteschäden vor, insbesondere an den Außenwänden, der Innenwandverkleidung, Gauben und Decke im Dachgeschoss. Durch Vandalismus sind Leitungen, Rohre, Heizkörper aus der Befestigung gerissen und entfernt. Innentüren und Fenster sind defekt, ausgebaut oder überaltert. Der komplette Innenausbau ist schadhaft,
Hausschwamm:	Verdacht auf Hausschwamm besteht nicht.
Wirtschaftliche Wertminderung:	Mangelnde Wärme- und Schalldämmung, überhohe Räume
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht und mit wirtschaftlich vernünftigem Aufwand kaum mehr instandsetzbar.

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Einfriedung (Mauer)
Treppenstufen
Die Außenanlage ist verwildert und vernachlässigt.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem ehemaligen Kasernengebäude bebaute Grundstück in 66953 Pirmasens, Delaware Avenue 2, 4 zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als unbebautes Grundstück ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Pirmasens	17026	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pirmasens		7364/273	4.355 m ²

4.2 Beschreibung der unterstellten Nachfolgenutzung

In der Wertermittlung wird abweichend von der bisherigen Nutzung von einer Nutzbarkeit als unbebautes Grundstück ausgegangen.

Es wird deshalb nachfolgend in der Verfahrenswahl und den Verfahrensberechnungen bereits auf die unterstellte Folgenutzung abgestellt. Der Umnutzungsaufwand wird in den Wertermittlungsverfahren im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale durch entsprechende Wertabschläge berücksichtigt.

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **40,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	16.04.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	GE (Gewerbegebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Anbauart	=	freistehend
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	4.355 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	16.04.2023	× 1,08	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	× 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	GE (Gewerbegebiet)	GE (Gewerbegebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 43,20 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	0	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 43,20 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	43,20 €/m ²	
Fläche	×	4.355 m ²	
vorläufiger beitragsfreier Bodenwert	=	188.136,00 €	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen beitragsfreien Bodenwert	-	-0,00 €	
beitragsfreier Bodenwert	=	-0,00 € rd. 188.000,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 insgesamt **188.000,00 €**.

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungstichtag 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 dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.5.2 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 zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag.

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, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Zur Bewertung des unbebauten Bewertungsgrundstücks sind ergänzend zum reinen Bodenwert evtl. vorhandene Wertbeeinflussungen durch Außenanlagen (z. B. Anpflanzungen oder Einfriedungen) oder besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (z. B. Pachtrechte) zu berücksichtigen.

Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)		188.000,00 €
Wert der Außenanlagen (vgl. Einzelaufstellung)	+	3.760,00 €
vorläufiger Vergleichswert	=	191.760,00 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	191.760,00 €
Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale	–	834.450,00 €
Vergleichswert	=	-642.690,00 €
	rd.	-643.000,00 €

4.5.3 Erläuterung zur Vergleichswertberechnung

Außenanlagen

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: pauschal der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.	3.760,00 €
Summe	3.760,00 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung von Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-834.450,00 €
• Freilegungskosten 5.563,00 m ² *150,00 €/m ²	-834.450,00 €
Summe	-834.450,00 €

In den Freilegungskosten sind die Kosten für Planung, Abriss, Entsorgungskosten für Müll, Sondermüll, Keller ausbaggern und wieder verfüllen und verdichten enthalten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten aufgeführten besonderen wertbeeinflussenden Umstände, keine tatsächlichen Aufwendungen darstellen, sondern lediglich die Wertminderung eingrenzen, die ein Marktteilnehmer bei dem Zustand des Gebäudes vermutlich vornehmen würde. Es ist vor konkreten vermögenswirksamen Dispositionen unbedingt zu empfehlen, eine detaillierte Ursachenforschung und Kostenermittlung durchführen zu lassen.

Es wird weiterhin ausdrücklich darauf hingewiesen, dass keine Untersuchungen über

Standssicherheit

- die Ursache von Baumängeln und Schäden
- die Bauwerksabdichtung
- eventuell vorhanden Umweltgifte
- tierische und pflanzliche Schädlinge
- den Baugrund
- das Grundwasser

durchgeführt wurden.

Gegebenenfalls sich hieraus ergebende Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindern (nicht tatsächlich) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

4.6 Verkehrswert

Es ergibt sich ein negativer Verkehrswert. Da jedoch derzeit keine Zwangsmaßnahmen bekannt sind, die einen Eigentümer verpflichten, einen Abbruch vorzunehmen, wird der Verkehrswert mit null geschätzt. Allerdings wäre eine Investition in diese Immobilie unwirtschaftlich, da sich de facto ein negativer Wert ergibt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem ehemaligen Kasernengebäude bebaute Grundstück in 66953 Pirmasens, Delaware Avenue 2, 4

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pirmasens	17026	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pirmasens		7364/273

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung unbebautes Grundstück zum Wertermittlungsstichtag 16.04.2023 mit rd.

0,00 €

in Worten: null Euro

geschätzt.

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

Lemberg, den 04. Juni 2023



Dipl. Ing. Stephanie Ebert-Glimm

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBauO:
Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

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

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

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

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

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

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

WoFIV:
Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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

BetrKV:
Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

- [3] Haufe: (Hrsg, Sommer/Kröll/Piebler) Grundstücks- und Gebäudewertermittlung, Loseblattsammlung,
- [4] Grundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
- [5] Baukosten 2020/21 Instandhaltung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung; Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 01.01.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der topografischen Übersichtskarte
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 3: Luftaufnahme
- Anlage 4: Bodenrichtwertkarte
- Anlage 5: Berechnung BGF/ Bruttorauminhalt
- Anlage 6: Bauzeichnungen
- Anlage 7: Fotos

Anlage 5: Berechnung der BGF/ Rauminhalt

Seite 1 von 2

Berechnung der Gebäude-Grundfläche

nach der dem Modell der angesetzten NHK zugrunde liegenden Berechnungsvorschrift

Gebäude: Bürogebäude, Delaware Avenue 2, 4, 66953 Pirmasens

Die Berechnung erfolgt aus

- ☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☐ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von

- ☐ örtlichem Aufmaß
☐ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Bld. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Brutto-Grundfläche (m²)				Erläuterung
							Bereich a oder b	Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00	66,740	16,670	a oder b	1.112,56				
2	2. OG	+	1,00	66,740	16,670	a oder b	1.112,56				
3	1. OG	+	1,00	66,740	16,670	a oder b	1.112,56				
4	EG	+	1,00	66,740	16,670	a oder b	1.112,56				
5	KG	+	1,00	66,740	16,670	a oder b	1.112,56				
Summe							5.562,80				m²
Brutto-Grundfläche (Bereich (a oder b) + a + b) insgesamt							5.562,80				m²

Berechnung des Brutto-Rauminhalts (BRI)

Bld. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche (m²)			Raumfaktor / Sonderform	Höhe (m)	Brutto-Rauminhalt (m³)			Erläuterung
							Bereich a	Bereich b	Bereich c			Bereich a	Bereich b	Bereich c	
1	DG	+	1,00			a					R01		3.410,61		
2	2. OG	+	1,00	66,740	16,670	a	1.112,56				1,00	3.500	3.893,96		
3	1. OG	+	1,00	66,740	16,670	a	1.112,56				1,00	3.500	3.893,96		
4	EG	+	1,00	66,740	16,670	a	1.112,56				1,00	3.500	3.893,96		
5	KG	+	1,00	66,740	16,670	a	1.112,56				1,00	3.250	3.615,82		
Summe												18.708,31			m³
Brutto-Rauminhalt (Bereich a + b) insgesamt												18.708,31			m³

Anlage 5: Berechnung der BGF/ Rauminhalt

Seite 2 von 2

Anlage zur Berechnung des Gebäude-Rauminhalts (Brutto-Rauminhalt)

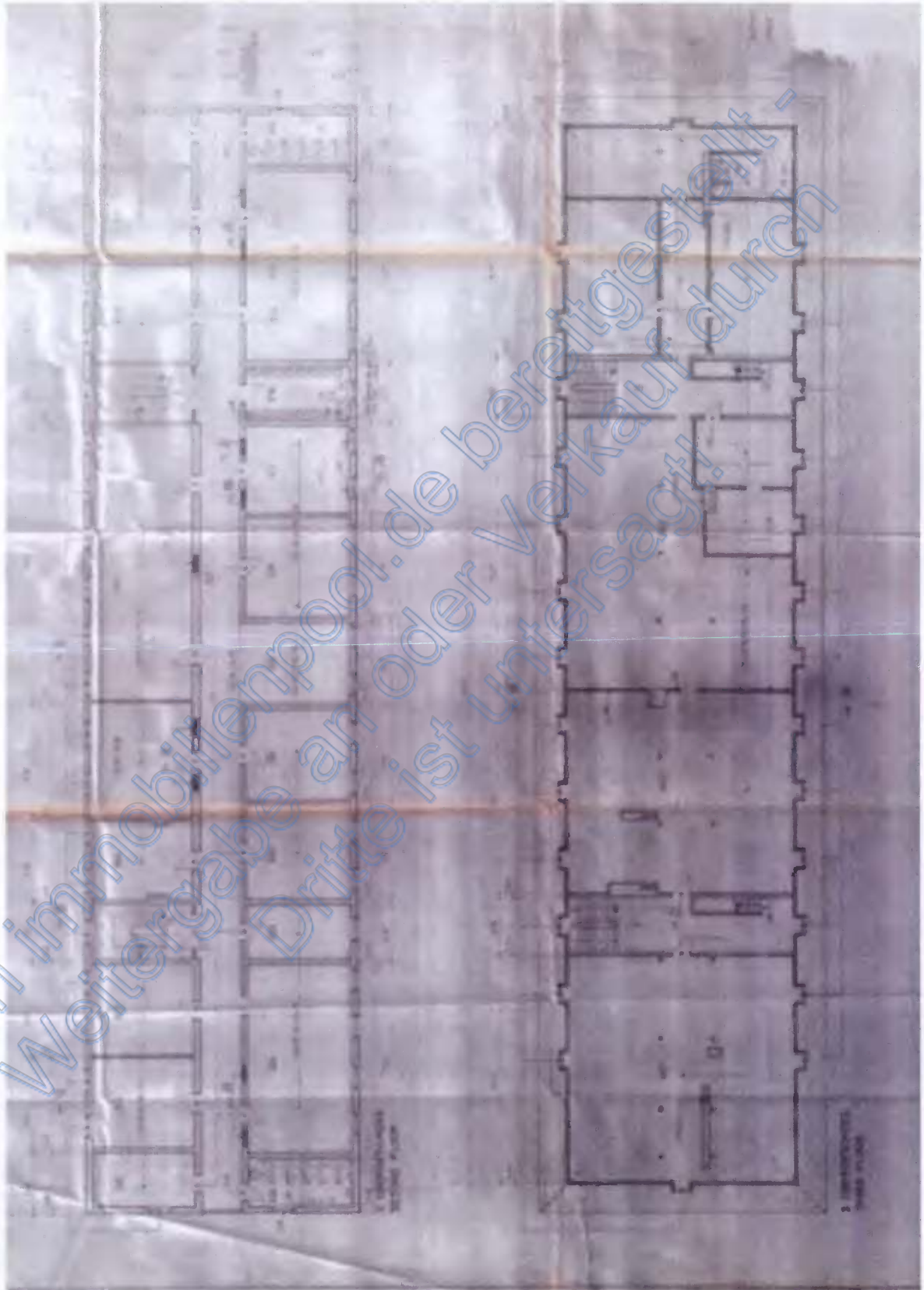
Gebäude: Bürogebäude, Delaware Avenue 2, 4, 66953 Pirmasens

Sonderform

R01 : Walmdach $V = \frac{1}{6} \cdot (a + b) \cdot (c + c') \cdot h$		Raum (V) = 3410,61 m³
Walmdach a 16,870 m b 66,740 m c 49,740 m c' 6,700 m h		

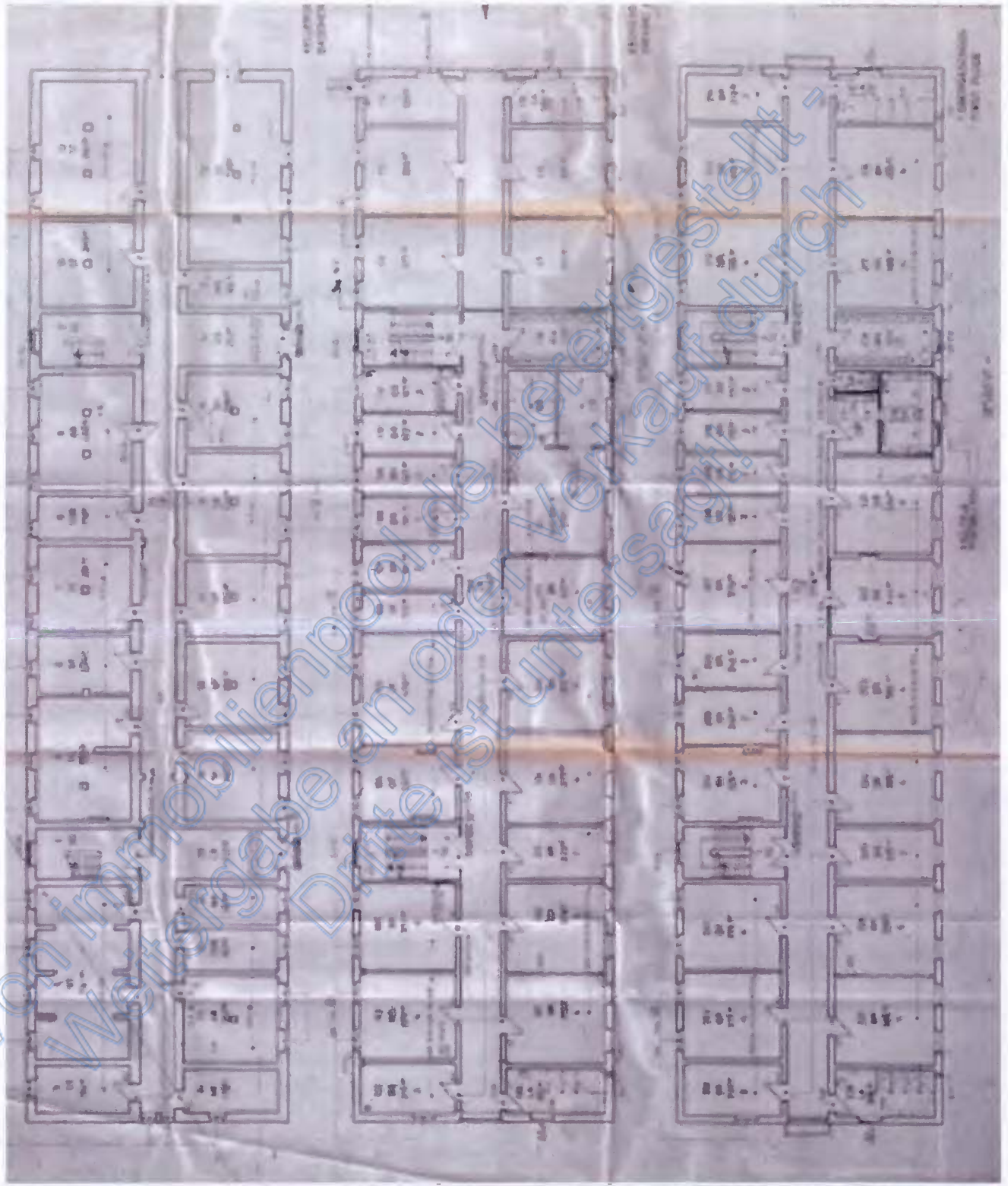
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 1 von 3



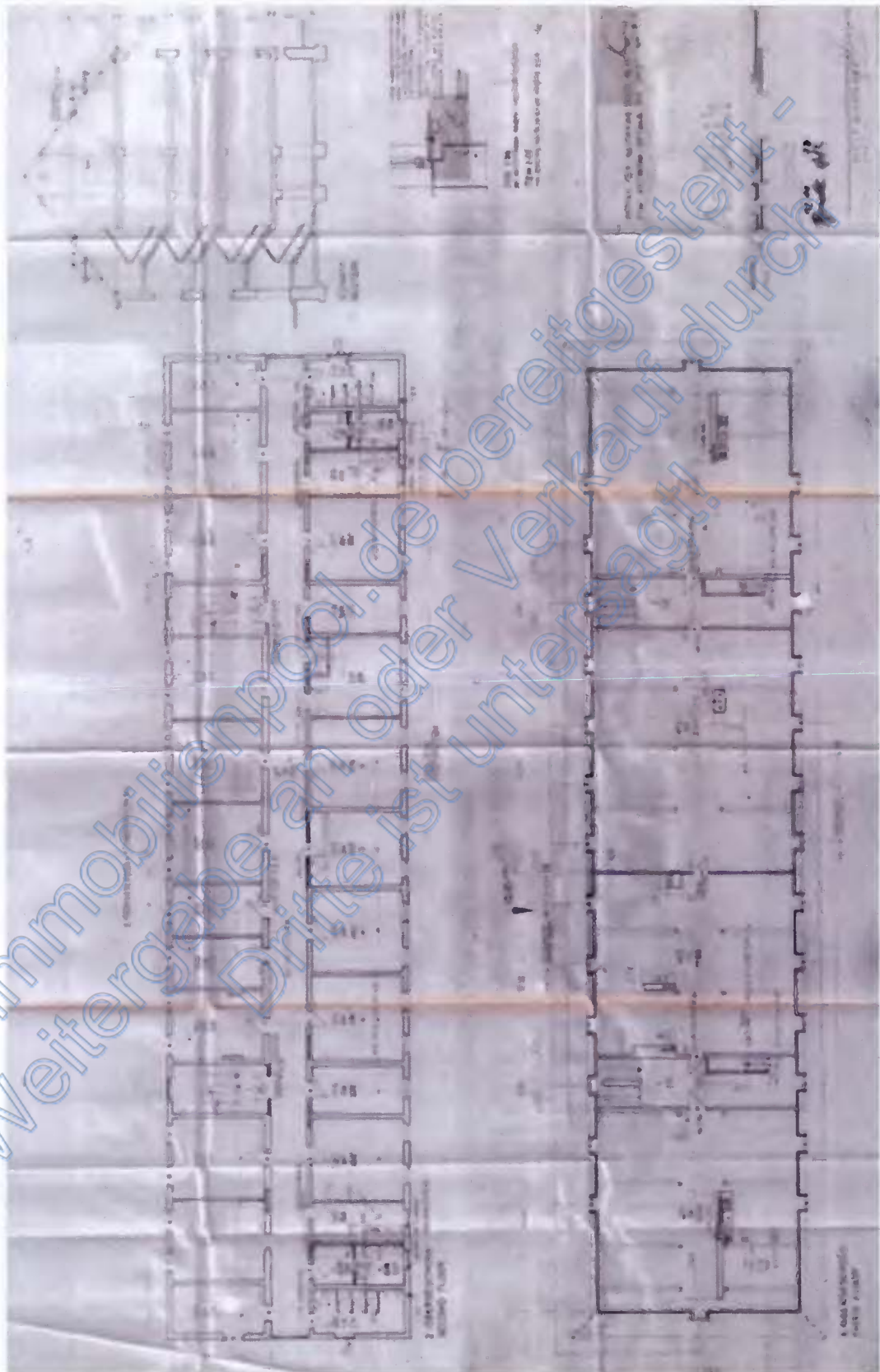
Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 2 von 3



Anlage 6: Grundrisse und Schnitte

Seite 3 von 3



Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 7



Bild 1: Ansicht Delaware Avenue



Bild 2: Ansicht Maryland Avenue

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 7



Bild 3: Blick in die Delaware Avenue



Bild 4: Kellerraum mit ursprünglicher Beheizung

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 7



Bild 5: Flur im Kellergeschoss



Bild 6: Flur im Erdgeschoss

Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 7



Bild 7: Treppenhaus



Bild 8: Vandalismus am Zählerschrank und Leitungen

Anlage 7: Fotos

Seite 5 von 7



Bild 9: ursprüngliche Sanitäranlagen



Bild 10: provisorisch unterfangene Decke nach Bauteilöffnungen und statischen Untersuchungen

Anlage 7: Fotos

Seite 6 von 7



Bild 11: Flur im Obergeschoss mit ablösendem Wandanstrich



Bild 12: Dachgeschoss, Feuchtigkeitsschäden

Anlage 7: Fotos

Seite 7 von 7



Bild 13: Dachgeschoss, Feuchtigkeitsschäden



Bild 14: Spitzboden