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!

© Gutachter und Amtsgericht - alle Rechte vorbehalten | von Immobilienpool.de übertragen
Das Gutachten wird veröffentlicht im Auftrag und im Namen des Gläubigers/Amtsgerichts. Anfragen zu dem Objekt und Zwangsversteigerungsverfahren richten Sie bitte direkt an den zuständigen Gläubiger oder das Amtsgericht.

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

An

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24
67655 Kaiserslautern

Verkehrswertgutachten

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück
in 67655 Kaiserslautern, Fackelstr. 11

Wertermittlungsstichtag 08.05.2026

Fackelstr.11

Aktenzeichen
4 K101/25

Teil 1
-Gutachten-

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

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

Datum: **06.06.2026**
Az.: **4 K 101/25**

G U T A C H T E N

über den Verkehrswert (Marktwert)
i.S.d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück
in 67655 Kaiserslautern, Fackelstr. 11

Grundbuch *Kaiserslautern*	Blatt *5225*	lfd. Nr. *2*
Gemarkung *Kaiserslautern*	Flur	Flurstück *298 zu 322 qm*
Eigentümer (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag 08.05.2026 ermittelt mit rd.

720.000,00 €.

in Worten: siebenhundertzwanzigtausend Euro

Anmerkung: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt sowie das Anwesen nicht betreten werden. Von der Stadtverwaltung Kaiserslautern -Referat Bauordnung- wurden tlw. Bauakten-Abschriften zur Verfügung gestellt.
Ggf. bestehende zusätzliche wert beeinflussende Gegebenheiten/Zustände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Diesbezüglich wurde wegen fehlender Besichtigung/Innenbesichtigung bezüglich der Kosten/Wert für Bauschäden /Unterhaltungsstau/Ausbaustandard usw. nach augenscheinlicher Wahrnehmung (fiktiv) von der Straßenseite aus ein Risikoabschlag vorgenommen.

Beschreibungen :
Deshalb konnten die Angaben auch nur in Teilbereichen vorgenommen werden, entsprechend augenscheinlicher Wahrnehmung.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Ausfertigung Nr. 4 K 101/25
Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten und Anlagen mit insgesamt 36 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
Inhaltsverzeichnis		**3**
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**5**
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen**	**8**
3.1	Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen	8
3.2	Gebäude	9
3.2.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Ausführung und Ausstattung	9
3.3	Nebengebäude	11
3.4	Außenanlagen	11
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**12**
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.3	Bodenwertermittlung	16
4.4	Ertragswertermittlung	18
4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	18
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.4.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	22
4.5	Sachwertermittlung	24
4.5.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
4.5.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	25
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	29
4.6	Verkehrswert	32
5	**Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software**	**34**
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software	35

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohn- und Geschäftshaus 3geschoßig mit Satteldach in Massivbauweise. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoß ausgebaut. Rückseitiger Hofanbau 2geschoßig mit Pultdach und Flachdach in Massivbauweise.
Objektadresse:	Fackelstr. 11 67655 Kaiserslautern Rückseite/Hofseite Wagnerstr. 14, 67655 Kaiserslautern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 5225 BV 2
Katasterangaben:	Gemarkung Kaiserslautern Flurstück 298 Gebäude- und Freifläche Fackelstr. 11 zu 322 qm (Anmerkung: Rückseitig Zufahrt Wagnerstr. 14)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 16.01.2026
Eigentümer:	siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	08.05.2026
Qualitätsstichtag:	08.05.2026
Tag der Ortsbesichtigung:	08.05.2026
Teilnehmer am Ortstermin:	und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie, GeoPortal.rlp Internet Bauplanunterlagen von Stadtverwaltung Kaiserslautern

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahren, s. Auftragsschreiben vom 16.01.2026.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Kaiserslautern, ca. 100 000 Einwohner, Universitätsstadt, Kaiserslautern liegt im Westen des Bundeslandes mit einer Gemarkungsfläche von ca. 140 qkm.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss A 6 Saarbrücken-Mannheim sowie A 63 nach Mainz (ca. 80 km), nach Mannheim ca. 65 km, Saarbrücken ca. 70 km, Kaiserslautern liegt an der Bundesstraße B 37, B 40, B 270, sowie an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG- Saarbrücken-Mannheim-Frankfurt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Kernstadt/ Innenstadt
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Geschäftshausbebauung mit Wohnungen (Objektarten: Geschäftshäuser, Einzelhandel, Gastronomie, Büros/Läden, Banken u.ä.)
Beeinträchtigungen:	typisch einer Innenstadtzone
Topografie:	ziemlich eben, Wagnerstraße etwas tiefer liegend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	schmale lang gestreckte Grundstücksform siehe Anlage

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

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart/ Straßenausbau:	verkehrsberuhigte Zone „Innenstadt“ Kernbereich
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	geschlossene Bebauung „Innenstadt“
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
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 auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.01.2026 vor, letzte Änderung vom 15.01.2026. Hiernach bestehen in Abteilung II die Eintragung Zwangsversteigerung .
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 Kaufpreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	keine bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. Laut Liegenschaftskarte kein Eintrag.
Denkmalschutz:	besteht nicht In der Denkmalliste von Rheinland-Pfalz ist das Gebäude nicht aufgeführt.

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

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Kerngebiete MK
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Bebauung ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Für die Stadt kaiserslautern gibt es eine Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung. Die Stellplatzablösung beträgt in der Zone I 12.700,00 € je Stellplatz.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
Es lagen tlw. Planunterlagen von der Stadtverwaltung „Referat Bauordnung“ Kaiserslautern vor.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	hierüber lagen keine Unterlagen vor siehe auch Beschluss Amtsgericht Kaiserslautern Im Zwangsversteigerungsverfahren –betreibende Gläubigerin-
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonische Anfragen.
Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Wohn- und Geschäftshaus
(vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Anmerkung: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt sowie das Anwesen nicht betreten werden. Von der Stadtverwaltung Kaiserslautern -Referat Bauordnung- wurden tlw. Bauakten-Abschriften zur Verfügung gestellt.
Ggf. bestehende zusätzliche wert beeinflussende Gegebenheiten/Zustände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte ist untersagt! Weitergabe an Dritte zum Verkauf durch

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkung zu den Gebäudebeschreibungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die 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 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. offen-sichtlich 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.
Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt. D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u.ä.) werden unterstellt. Entsprechend sind hierfür bei Bedarf/Beurteilung/Bewertung Fachspezialisten für die Begutachtung heranzuziehen.

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)
GEG:
Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden (Gebäudeenergiegesetz – GEG)
Energieausweis lag nicht vor.
Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.
Rauchwarnmelder
Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.
Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.
Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“
Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrwertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.
Wasserführende Leitungen
Bezüglich Alter (Ursprung/Erneuerung) „Wasserführender Leitungen“ lagen keine Unterlagen bzw. Angaben vor. Dies bezieht sich auch auf Verwendung der Materialien, insbesondere auch auf das evtl. Vorhandensein „Alter Bleirohre“.
Technische Lebens/Nutzungsdauer hängen von der Qualität der verwendeten Baustoffe, ihrer fachgerechten Verarbeitung sowie der äußeren Einflüsse (wie Umwelteinflüsse,
aggressive Wässer u.ä.) ab.
Die technische Lebensdauer einzelner Bauteile eines Gebäudes sind nicht automatisch identisch mit der Lebens/Nutzungsdauer des Gebäudes.

Anmerkung: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt sowie das Anwesen nicht betreten werden. Ggf. bestehende zusätzliche wertbeeinflussende Gegebenheiten/Zustände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Die Bewertung/ Verkehrswert erfolgte demnach durch den äußeren Eindruck aus Straßenseitensicht.

Beschreibungen – „Gebäude“:
Deshalb sind die Angaben auch nur in Teilbereichen vorgenommen, entsprechend augenscheinlicher Wahrnehmung.

Vom Gericht bestellter Sachverständiger. Weitergabe an Dritte ist untersagt!

3.2 Gebäude

3.2.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Wohn- und Geschäftshaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)
Baujahr:	unbekannt
Modernisierung Änderungen: nach vorliegenden Bauplänen	1906, 2005/06
Erweiterungsmöglichkeiten:	nicht weiter geprüft
Außenansicht:	Außenputz

3.2.2 Ausführung und Ausstattung

Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	
Kellerwände:	
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	
Geschossdecken:	
Hauseingang(sbereich):	

Treppen:
- Treppe zum Dachgeschoss:
- Treppe zum Dachraum:

Nutzungseinheiten, Raumaufteilung
keine Innenbesichtigung möglich. *nach Bauunterlagen*

Kellergeschoss:	
Erdgeschoss:	Geschäft mit Nebenräumen rd. 90,00 qm
1. Obergeschoss:	Wohnen rd. 90,00 qm
2. Obergeschoss:	Wohnen rd. 77 qm
Dachgeschoss:	Annahme ausgebaut Wohnen rd. 35 qm

Die Flächen wurden nach Nutz/Wohnflächenfaktoren ermittelt.
Gesamt Nutz/Wohnfläche rd. 292 qm´

Die vorbeschriebenen Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungs- und zustandsgleich; in der nachfolgenden Gebäudebeschreibung werden deshalb mehrere Nutzungseinheiten zusammengefasst. Die Beschreibung wird wie folgt gegliedert:

Beschreibungseinheit: Wohn- und Geschäftshaus

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

Beschreibungseinheit Wohn- und Geschäftshaus

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen
Wohn- und Schlafräume:
Bodenbeläge:
Wandbekleidungen:
Deckenbekleidungen:

Küche:
Bodenbeläge:
Wandbekleidungen:
Deckenbekleidungen:

Diele/Flur:
Bodenbeläge:
Wandbekleidungen:
Deckenbekleidungen:

Bad/WC:
Bodenbeläge:
Wandbekleidungen:
Deckenbekleidungen:

Terrasse/Balkon/Loggia:
Bodenbeläge:

Fenster und Türen
Fenster:

Türen:

Eingangstür:

Zimmertüren:

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung
Elektroinstallation:

Heizung:

Warmwasserversorgung:

Sanitäre Installation:

Besondere Einrichtungen, Küchenausstattung
Besondere Einrichtungen:

Küchenausstattung:

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

Keller und Dach
Keller:

Bodenbeläge:
Wandbekleidungen:
Deckenbekleidungen:
Fenster:
Türen:

Dach:

Dachkonstruktion:
Dachform: Satteldach, Pultdach
Dacheindeckung:
Bodenbeläge im Dachraum:
Kamin:
Anmerkung:

Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen, Zustand des Gebäudes
Besondere Bauteile: Eingangstreppe hofseitig
Balkon hofseitig
Dachgauben

Besondere Einrichtungen:

Belichtung und Besonnung:

Grundrissgestaltung:

Bauschäden und Baumängel:

Wirtschaftliche Wertminderungen:

sonstige Besonderheiten/ Allgemeinbeurteilung: Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung
Der bauliche Zustand „Außenansicht“ ist nach augenscheinlicher Wahrnehmung tlw. unterhaltungsbedürftig.
Eine Innenbesichtigung konnte nicht erfolgen.

3.3 Nebengebäude
keine

3.4 Außenanlagen
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. (hierüber lagen keine Unterlagen vor)
Innenhof Wagnerstr. 14

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück
in 67655 Kaiserslautern, Fackelstr. 11

Grundbuch *Kaiserslautern*	Blatt *5225*	lfd. Nr. *2*
Gemarkung *Kaiserslautern*	Flur	Flurstück *298 zu 322 qm*
Eigentümer (lt. Grundbuch):	*siehe Grundbuch*	

zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2026 ermittelt.

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

Durch die Art des Rundens der Endergebnisse von Rechenvorgängen zum Zwecke der Verkehrswertermittlung soll lediglich auf die Genauigkeit des Rechenergebnisses hingewiesen werden. In der Praxis werden oftmals die Rechenergebnisse in Wertermittlungen (errechnete Vergleichswerte, Sachwerte, Ertragswert u.ä.) mit ihrem genauen rechnerischen Ergebnis wiedergegeben. Diese rechnerische Ergebnisgenauigkeit ist nicht automatisch der Verkehrswert sondern lediglich die Folge des Rechenprogramms aus den notwendigen Erfahrungsansätzen. Es ist deshalb auch nicht möglich bzw. angebracht die Genauigkeit der Berechnung als Verkehrswertergebnis vorzutäuschen.
Der **Verkehrswert** ist zum Abschluß als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.
Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 10-15 % *(demnach Grenzwert +/- 10 %)* zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an Dritte zum Verkauf durch ist untersagt!

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."
Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.
Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung – (ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das** für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeigneteste (oder besser noch: **die geeignetesten**) **Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.
Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das *Vergleichswertverfahren*,
- das *Ertragswertverfahren* und
- das *Sachwertverfahren*

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen .
Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.
Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktkonforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit" dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses (unabhängige Rechenprobe; Würdigung dessen Aussagefähigkeit; Reduzierung der Risiken bei Vermögensdispositionen des Gutachtenverwenders und des Haftungsrisikos des Sachverständigen).
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 BauGB, d.h. den im nächsten Kauffall **am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis**, möglichst zutreffend zu ermitteln. Die Bewertung inkl. Verfahrenswahl ist deshalb auf die **wahrscheinlichste Grundstücksnutzung** nach dem nächsten (nötigenfalls fiktiv zu unterstellenden) Kauffall abzustellen (Prinzip: Orientierung am „gewöhnlichen Geschäftsverkehr" im nächsten Kauffall). Die einzelnen Verfahren sind nur Hilfsmittel zur Schätzung dieses Wertes. Da dieser wahrscheinlichste Preis (Wert) am plausibelsten aus für vergleichbare Grundstücke vereinbarten Kaufpreisen abzuleiten ist, sind die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren (ihre sachrichtige Anwendung vorausgesetzt) verfahrensmäßige Umsetzungen des Preisvergleichs. Diesbezüglich ist das Verfahren am geeignetesten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m.

Vom Immobilienportal.de bereitgestellte Vorabversion zum Verkauf durch Dritte. Nutzung nicht gestattet!

ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Für die drei klassischen deutschen Wertermittlungsverfahren werden nachfolgend die den Preisvergleich (d.h. die Marktkonformität ihrer Ergebnisse) garantierenden Größen sowie die in dem jeweiligen Verfahren die Preisunterschiede am wesentlichsten bestimmenden Einflussfaktoren benannt.

- Vergleichswertverfahren:
  Marktanpassungsfaktor: Vergleichskaufpreise,
  Einflussfaktoren: Kenntnis der wesentlichen wertbestimmenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts, Verfügbarkeit von diesbezüglichen Umrechnungskoeffizienten - Vergleichskaufpreisverfahren
  oder geeignete Vergleichsfaktoren (z.B. hinreichend definierte Bodenrichtwerte oder Vergleichsfaktoren für Eigentumswohnungen) - Vergleichsfaktorverfahren;
- Ertragswertverfahren:
  Marktanpassungsfaktor: Liegenschaftszinssätze,
  vorrangige Einflussfaktoren: ortsübliche und marktüblich erzielbare Mieten;
- Sachwertverfahren:
  Marktanpassungsfaktor: Sachwertfaktoren,
  vorrangige Einflussfaktoren: Bodenwerte/Lage und (jedoch nachrangig) ein plausibles System der Herstellungskostenermittlung.

Hinweis: Grundsätzlich sind alle drei Verfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) gleichwertige verfahrensmäßige Umsetzungen des Kaufpreisvergleichs; sie liefern gleichermaßen (nur) so marktkonforme Ergebnisse, wie zur Ableitung der vorgenannten Daten eine hinreichend große Zahl von geeigneten Marktinformationen (insbesondere Vergleichskaufpreise) zur Verfügung standen.

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.
Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).
Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (ImmoWertV).
Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- des Entwicklungszustandes gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- der Erschließungssituation sowie des abgabenrechtlichen Zustandes und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (ImmoWertV).
Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).
Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungsstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner

Von Immobilienpool.de bereitgestellt - Verlagerung an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung" dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung bebauter Grundstücke werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktkonforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten" der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.
  Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten" ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

Andere Verfahren scheiden i.d.R. wegen Fehlens hinreichender Erfahrungswerte zur Anpassung deren Ergebnisse an den deutschen Grundstücksmarkt aus.

Ertragswertverfahren
Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr" das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.[1)]

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gem ImmoWertV) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren
Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. Dies gilt für die hier zu bewertende Grundstücksart nicht, da es sich um **kein typisches Sachwertobjekt** handelt.

Dennoch wird das **Sachwertverfahren angewendet.** Dies ist wie folgt begründet:

- Für die zu bewertende Grundstücksart stehen die für marktkonforme Sachwertermittlungen erforderlichen Daten (Normalherstellungskosten, Bodenwerte, Sachwertfaktoren) zur Verfügung.
- Ein zweites Verfahren ist grundsätzlich zur Ergebnisstützung unverzichtbar.
- Ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer überlegt alternativ zur Anmietung bzw. Kaufpreisermittlung über den Ertrag auch, welche Kosten (Grundstückserwerb, Baukosten) und welche Vorteile (Mietersparnisse, steuerliche Abschreibungen, eigenbedarfsorientierte Gebäudekonzeption) ihm bei der Realisierung eines vergleichbaren Vorhabens entstehen. Zu bedenken ist hierbei auch, dass eine „solide Rendite nur auf einer gesunden Sachwertbasis" erzielbar ist und dass der richtig verstandene Substanzwert oftmals den Wert einer Immobilie nachhaltiger bestimmt als die (aktuell) zu erzielende Miete. Die Substanz ist - wie die Geschichte gezeigt hat - krisenfester als der Ertrag. Eine Sachwertermittlung (d.h. der Kaufpreisvergleich mittels Substanzwertvergleich) ist demnach grundsätzlich auch für Ertragsobjekte sachgemäß. Denn: Nur bei einer guten Substanz ist ein nachhaltiger Ertrag gesichert.

1) Vgl. auch BGH, Urteil vom 13.07.1970 - VII ZR 189/68 (W*F*-BIB); BGH, Urteil vom 16.06.1977 - VII ZR 2/76 (W*F*-BIB) und BFH, Urteil vom 02.02.1990 - III R 173/86 (W*F*-BIB).

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Das Grundstück liegt in zwei Bodenrichtwertzonen

Die Grundstücksteile entsprechen in etwa den jeweiligen Richtwertgrundstücken.

Der **Bodenrichtwert** beträgt **1.500,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026. Zone 140 (Fackelstr. 11)**

Der **Bodenrichtwert** beträgt **385,00,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026. Zone 230 (Wagnerstr. 14)**

Die Bodenrichtwertgrundstücke sind wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
		MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,8
		1,3
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV
		II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	08.05.2026
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	III
Grundstücksfläche	=	322 m²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand			Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	1.500,00 €/m²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**1.500,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	08.05.2026	×	1,00	

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

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen

lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	1.500,00 €/m²	**E1**
GFZ	2,8	keine Angabe,0	×	1,00	
Fläche (m²)		322	×	1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,00	
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	×	1,00	
Vollgeschosse	IV	III	×	1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			=	1.500,00 €/m²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			–	0,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert	**=**	**1.500,00 €/m²**	
Fläche	×	322 m²	
vorläufiger abgabenfreier Bodenwert	**=**	**483.000,00 €**	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert	–	163.905,00 €	**E2**
abgabenfreier Bodenwert	**=**	319.095,00 €	
	rd.	**319.095,00 €**	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2026 insgesamt **319.095,00 €.**

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten abgabenfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektartspezifischen Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Marktanpassungsfaktor.

E2

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien Bodenwert

Aufteilung der Grundstücksfläche:
Zone 140 175 qm
Zone 230 147 qm

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Teilfläche in Bodenrichtwertzone 230	
rechn. Abschlag 147 qm (1.500,00 - 385,00) €/qm	-163.905,00 €
Summe	-163.905,00 €

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

4.4 Ertragswertermittlung

4.4.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 27-34 ImmoWertV 21 beschrieben.

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

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

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

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der Gebäude und Außenanlagen i.d.R. im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des 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 vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

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

4.4.2 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.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)
Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 u. § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)
Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge -abgezinst auf die Wertverhältnisse- zum Wertermittlungsstichtag - sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem Ertragswert des Objekts.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

Restnutzungsdauer (§ 4 i. V. § 12 Abs. 5 ImmoWertV 21)
Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, 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.

Vervielfältigung, Bereitstellung, Weitergabe oder Verkauf auch auszugsweise ist untersagt.

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), 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
-

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

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

4.5 Ertragswertermittlung

Gebäude-bezeichnung	lfd. Nr.	**Mieteinheit** Nutzung/Lage	Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	**marktüblich erzielbare Nettokaltmiete** (€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohn- und Geschäftshaus		Geschäft EG	40,47		40,00	1.618,80	19.425,60
		Geschäft/Allgemeinräume EG Wagnerstr. 14	49,08		20,00	981,60	11.779,20
		Wohnung 1.OG	89,93		8,50	764,41	9.172,92
		Wohnung 2.OG	76,70		8,50	651,95	7.823,40
		Wohnen DG	35,34		8,00	282,72	3.392,64
		Kfz.-Stellplätze Innenhof Wagnerstr. 14		3,00	30,00	90,00	1.080,00
Summe			291,52	3,00		4.389,48	52.673,76

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**52.673,76 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**26,00 %** der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	**–**	**13.695,18 €**
jährlicher Reinertrag	**=**	**38.978,58 €**
Reinertragsanteil des Bodens **3,70 %** von **319.095,00 €** (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert)	–	**11.806,52 €**
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**27.172,06 €**
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = **3,70 %** Liegenschaftszinssatz und n = **30** Jahren Restnutzungsdauer	**×**	**17,940**
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	**=**	**487.466,76 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	**+**	**319.095,00 €**
vorläufiger Ertragswert	**=**	**806.561,76 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	**–**	**90.000,00 €**
Ertragswert	**=**	**716.561,76 €**
	rd.	**717.000,00 €**

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

4.5.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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

Rohertrag
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.
Sie wird auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen,
- ggf. aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- ggf. aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet. Sofern diese Ableitung aus der Miete für ein Standardobjekt erfolgt, werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten
Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.
Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz
Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze,

bestimmt.
siehe auch Landesgrundstücksmarktbericht 2025

Gesamtnutzungsdauer
Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Vom Immobilienpool bereitgestellt. Weitergabe an Dritte ist untersagt!

Restnutzungsdauer
Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens 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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-45.000,00 €
• Bauschäden/ Unterhaltungsstau fiktiv	-45.000,00 €	
• pauschal rd. 15 %		
Weitere Besonderheiten		-45.000,00 €
• Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung	-45.000,00 €	
• insbesondere Innenbesichtigung		
• pauschal rd.		
Summe		-90.000,00 €

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

4.6 Sachwertermittlung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Gebäude und Außenanlagen sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend 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. vorhandner besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRf) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRf wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/qm Brutto-Grundfläche“ oder €/qm Wohnfläche des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.
Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.
Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).
Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

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

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in der ersten 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.

Gesamtnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 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, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 2 und 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 Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

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

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d.h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

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 Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke 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.

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

4.7 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Berechnungsbasis	
• Brutto-Grundfläche (BGF)	460,00 m²
• Brutto-Rauminhalt (BRI)	1.500,00 cbm
Baupreisindex (BPI) 08.05.2026 (2000 = 100)	225,0
Normalherstellungskosten (ohne BNK)	
• NHK im Basisjahr (2000)	838,00 €/m² BGF
• NHK am Wertermittlungsstichtag	1.885,50 €/m² BGF
Herstellungskosten (ohne BNK)	
• Normgebäude	867.330,00 €
• Zu-/Abschläge	
• besondere Bauteile	
• besondere Einrichtungen	
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	867.330,00 €
Baunebenkosten (BNK)	
• prozentual	16,00 %
• Betrag	138.772,80 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	1.006.102,80 €
Alterswertminderung	
• Modell	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
• prozentual	62,50 %
• Betrag	628.814,25 €
Zeitwert (inkl. BNK)	
• Gebäude (bzw. Normgebäude)	377.288,55 €
• besondere Bauteile	8.000,00 €
• besondere Einrichtungen	
Gebäudewert (inkl. BNK)	385.288,55 €

Gebäudesachwerte insgesamt		**385.288,55 €**
Sachwert der Außenanlagen	+	**10.000,00 €**
Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	**395.288,55 €**
Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**319.095,00 €**
vorläufiger Sachwert	=	**714.383,55 €**
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	**1,10**
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	**785.821,91 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**90.000,00 €**
(marktangepasster) Sachwert	=	**695.821,91 €**
	rd.	**696.000,00 €**

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

4.7.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung des Gebäuderauminhalts (Bruttorauminhalts - BRI) bzw. der Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen - BGF) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 - Ausgabe 1987) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);
beim BRI z.B.

- nur Anrechnung von üblichen / wirtschaftlich vollwertigen Geschosshöhen;
- nur Anrechnung der Gebäudeteile a und tlw. b bzw.
- Nichtanrechnung der Gebäudeteile c (z.B. Balkone);

bei der BGF z.B.

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

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2000 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK 2000 nach Sprengnetter) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Bestimmung der ausstattungsbezogenen NHK 2000 für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Eigenschaften des tabellierten Standardgebäudes

Nutzungsgruppe:	Gemischt genutzte Gebäude
Gebäudeart:	3-4 geschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen
Gebäudetyp:	KG+3-4 Geschosse, SD(voll ausgeb.)
Ausstattungsstandard:	gehoben

Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsgebäudes

tabellierter NHK 2000 Grundwert		=	365,00 €/m³ BRI
Umrechnung auf die Bezugseinheit Bruttogrundfläche (BGF)		x	3,10
Gebäudeart:	3-4 geschossig: Läden im EG, darüber Büros/Wohnungen		
Gebäudetyp:	KG+3-4 Geschosse, SD (voll ausgebaut)	x	1,00
Ausstattungsstandard:	mittel	x	0,87
(fiktives) Baujahr:	1971	x	0,86
Regional- und objektspezifische Modifizierungen:			
• Regionalfaktor Bundesland	Rheinland-Pfalz	x	1,00
• Regionalfaktor Gemeindegröße	Kaiserslautern 100000 EW	x	0,99
modifizierter NHK-Grundwert		=	838,12 €/m² BGF

Wohnhäuser mit Mischnutzung, „Kostenkennwerte Standardstufe 3

Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010), unterschiedliche Berechnungsbasis

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis des Baupreisindexes am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagsschätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Besonders zu veranschlagende Bauteile

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten (ohne BNK)	Zeitwert (inkl. BNK)
Eingangstreppe hofseitig, Balkon hofseitig, Dachgauben pauschal ges.		
Summe		8.000,00 €

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.3 angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) werden prozentual als Funktion der Gesamtherstellungskosten (einschl. der Herstellungskosten der Nebenbauteile, besonderen Einrichtungen und Außenanlagen) und den Planungsanforderungen bestimmt.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung	10.000,00 €
Summe	10.000,00 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter der Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrunde liegende Alterswertminderungsmodell zugrunde zu legen.
Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

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.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage
der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle, des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystem der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren, insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren
Ortslage
bestimmt.
Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 10 % oberhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

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.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-45.000,00 €
• Bauschäden/ Unterhaltungsstau fiktiv	-45.000,00 €	
• pauschal rd. 15 %		
Weitere Besonderheiten		-45.000,00 €
• Risikoabschlag wegen fehlender Besichtigung	-45.000,00 €	
• insbesondere Innenbesichtigung pauschal rd.		
Summe		-90.000,00 €

Vorläufige Werte, die bereitgestellt werden an oder Verkauf durch ist unterstützt

4.8 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. **717.000,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **696.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaute Grundstück in 67655 Kaiserslautern, Fackelstr. 11

Grundbuch *Kaiserslautern*	Blatt *5225*	lfd. Nr. *2*
Gemarkung *Kaiserslautern*	Flur	Flurstück *298 zu 322 qm*

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.05.2026 mit rd.

720.000,00 €

in Worten: siebenhundertzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Anmerkung: Das Gebäude konnte innen nicht besichtigt sowie das Anwesen nicht betreten werden. Von der Stadtverwaltung Kaiserslautern -Referat Bauordnung- wurden tlw. Bauakten-Abschriften zur Verfügung gestellt.
Ggf. bestehende zusätzliche wert beeinflussende Gegebenheiten/Zustände sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.
Diesbezüglich wurde wegen fehlender Besichtigung/Innenbesichtigung bezüglich der Kosten/Wert für Bauschäden /Unterhaltungsstau/Ausbaustandard usw. nach augenscheinlicher Wahrnehmung (fiktiv) von der Straßenseite aus ein Risikoabschlag vorgenommen.

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.

Kaiserslautern, den 06.Juni 2026

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

_____
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, 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 Einhaltung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung 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 .

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.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software (Angaben nicht ausschließlich)

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung-

BauGB:
Baugesetzbuch

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

ErbbauRG:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

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

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

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

EnEV:
Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29. April 2009 (BGBl. I S. 954)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG, am 01.09.2001 außer kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:
Gesetz über das Kreditwesen

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

EnEV:
Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagetechnig bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:
Bewertungsgesetz

ErbStG:
Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:
Erbschaftssteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

[1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

[2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

[3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa, Version 27.0“ (Juni 2011) erstellt.

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

Hans-Peter Nothof
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Sachverständiger

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

Teil 2
-Anlagen-

Verkehrswertgutachten

für das mit einem
Wohn- und Geschäftshaus
bebaute Grundstück
in 67655 Kaiserslautern, Fackelstr. 11

Wertermittlungsstichtag 08.05.2026

Aktenzeichen
4 K 101/25

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

Anlagen

01	Fotobogen
02,03	Liegenschaftskarte/ Lageplan
04	Liegenschaftskarte mit Luftaufnahme
05	Luftbild
06,07	Grenz und Gebäudemaße
08,09	Bodenrichtwertkarte
10	Zeichenerklärung
11	Flächennutzungsplan
12	Zeichenerklärung
13-28	Baupläne
29	Bruttogrundfläche/Bruttorauminhalt
30-33	Wohnfläche/ Berechnungen
34-36	Nutz/Wohnflächenfaktoren

Wohnfläche im Dachgeschoss : Geschossfläche im Vollgeschoss						
Dachneigung (in %)	Giebelseite (in m)	Drempelhöhe (in m) 0,20	0,30	0,50	0,70	1,00
35 °	8	0,47	0,52	0,54	0,58	0,64
	12	0,55	0,57	0,60	0,62	0,69
40 °	8	0,52	0,54	0,58	0,62	0,69
	12	0,59	0,61	0,64	0,67	0,73
45 °	8	0,56	0,58	0,62	0,66	0,71
	12	0,62	0,64	0,66	0,69	0,74
50 °	8	0,59	0,61	0,64	0,68	0,73
	12	0,66	0,66	0,69	0,71	0,76
55 °	8	0,63	0,64	0,67	0,70	0,74
	12	0,68	0,69	0,70	0,73	0,77

Ergänzender Hinweis:
Abweichungen von bis zu ± 10 % ergeben sich in Abhängigkeit von der Lage des Treppenhauses im Gebäude, der Treppenhausgröße und -form, der Dielenflächen außerhalb der Dachgeschosswohnungen, dem Wohnflächengewinn durch Dachaufbauten etc.

Tab. 1-3: **Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Geschossen unter Dachschrägen (nach Sprengnetter)**

Von immobilienmodelle-berlin gestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Udart [2] hat aus Ertragswertobjekten die Abhängigkeit vom Baujahr wie folgt ermittelt:

Baujahr	NFK 1 (WF : GF) Mittelwert ± d	Max. Abweichung vom Mittelwert	Anzahl der Vergleiche n
bis 1899	0,72 ± 0,00	0,07	20
1900 - 1919	0,72 ± 0,03	0,07	19
1920 - 1939	0,76 ± 0,03	0,04	4
1940 - 1959	0,76 ± 0,04	0,11	18
nach 1960	0,77 ± 0,04	0,11	24

Tab. 1-1: **Wohn-/Nutzfläche : Geschossfläche in Abhängigkeit vom Baujahr (nach Udart)**

Die Ergebnisse beider Untersuchungen stimmen (soweit vergleichbar) gut überein.

Empfohlene Umrechnungskoeffizienten

Der Verfasser hat über viele Jahre hinweg mit den Werten von Albach/ Ungers und Udart gearbeitet und die vorbeschriebenen Tabellenwerte gemäß den Ergebnissen eigener empirischer Untersuchungen wie folgt korrigiert:

NFK 1 (Wohnfläche im VG : Geschossfläche im VG)			
Baujahr	einspännig	zweispännig	ohne*
bis 1925	0,71	0,74	
1926 - 1959	0,74	0,77	
nach 1960	0,76	0,79	0,82

VG = Vollgeschoss

* Ergänzender Hinweis:
Bei Gebäuden ohne (innenliegendes) Treppenhaus beträgt NFK 1 für nach 1960 errichtete Gebäude im Durchschnitt 0,82.

Tab. 1-2: **Wohn-/Nutzfläche : Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse in Vollgeschossen (nach Sprengnetter)**

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

1 Nutzflächenfaktor 1

Der Faktor

$$\text{Nutzflächenfaktor 1 (NFK 1)} = \frac{\text{Wohn-/Nutzfläche (WF/NF in m}^2\text{)}}{\text{Geschossfläche (GF in m}^2\text{)}^{1)}}$$

ist in der Wertermittlungspraxis eine wertvolle Hilfsgröße zur raschen Ermittlung von Nutz- bzw. Wohnflächen. Er ist eine Kenngröße für die Gebäudeeffizienz (Verhältnis „Netto : Brutto"). Bei Umstellung dieser Formel ergibt sich die

$$\text{Nutz- bzw. Wohnfläche} = \text{Geschossfläche}^{1)} \times \text{NFK 1}$$

Durch Multiplikation mit dem Nutzflächenfaktor 1 wird die Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse um den Mauerwerksanteil und die auf die Wohn- bzw. Nutzflächen nicht anrechenbaren Geschossflächenanteile (z.B. Treppenhaus) auf die (Netto)Nutz- bzw. Wohnfläche reduziert.

Die „exakte" rechnerische Ermittlung der jeweiligen Nutz- bzw. Wohnfläche ist i.d.R. mit großem Zeitaufwand verbunden und bei fehlenden Bauzeichnungen oftmals nur mit zusätzlichem Messungsaufwand durchführbar.

In vielen Fällen ist jedoch eine genaue Wohn- und Nutzflächenberechnung nicht erforderlich, z.B. bei

- Wertermittlungen zur Ermittlung einer angemessenen Kaufpreisforderung (z.B. durch Makler),
- überschlägigen Beleihungsgutachten,
- Kaufpreisauswertungen für die Anwendung des Vergleichs- und Ertragswertverfahrens.

Die Nutz- bzw. Wohnfläche kann dann – wie in Abschnitt 3 gezeigt wird – mit ausreichender Genauigkeit aus den überbauten Flächen bzw. den Geschossflächen ermittelt werden. Diese ergeben sich aus den (geschossweise ermittelten) Gebäude-Grundflächen. Die Außenmaße des Gebäudes werden aus den Bauzeichnungen entnommen oder beim Ortstermin durch Messung ermittelt. Bei ganz überschlägiger Ermittlung können die Gebäudeaußenmaße aus der Katasterkarte abgegriffen werden.

Der Nutzflächenfaktor 1 ist insbesondere abhängig von der Geschosszahl, der Haustiefe, der Gebäudeart (z.B. der Spännerform) und dem Baujahr des Gebäudes.

1) Bzw. Brutto-Grundfläche der Wohn-/Nutzgeschosse.

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Fackelstr. 11 , 67655 Kaiserslautern
Mieteinheit: Wohnung DG

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Wohnflächenfaktoren
- ☐ wohnwertabhängig
- ☒ nach DIN 283
- ☐ nach DIN 277
- ☐ nach WoFlV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnteil DG	1	+		0,62	12,000	0,00	4,750	0,00	35,34	1,00	35,34	35,34	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 35,34 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 291,52 m²

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

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2009 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Fackelstr. 11 , 67655 Kaiserslautern
Mieteinheit: Wohnung 2.OG

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Wohnflächenfaktoren
- ☐ wohnwertabhängig
- ☒ nach DIN 283
- ☐ nach DIN 277
- ☐ nach WoFlV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnteil Fackelstr. 11	1	+		0,71	12,000	0,00	4,750	0,00	40,47	1,00	40,47	40,47	
2	Wohnteil Wagnerstr. 14	2	+		0,73	12,450	0,00	3,250	0,00	29,54	1,00	29,54		
2	Wohnteil Wagnerstr. 14	2	+	Balkon/Terrasse	0,25	12,450	0,00	2,150	0,00	6,69	1,00	6,69	36,23	

Summe Wohnfläche Mieteinheit	76,70	m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude	291,52	m²

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

Berechnung der Wohnfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Fackelstr. 11 , 67655 Kaiserslautern
Mieteinheit: Wohnung 1.OG

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

Wohnflächenfaktoren
- ☐ wohnwertabhängig
- ☒ nach DIN 283
- ☐ nach DIN 277
- ☐ nach WoFlV

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Wohnwert) (k)	Wohnfläche Raumteil (m²)	Wohnfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Wohnteil Fackelstr. 11	1	+		0,71	12,000	0,00	4,750	0,00	40,47	1,00	40,47	40,47	
2	Wohnteil Wagnerstr. 14	2	+		0,73	12,450	0,00	5,400	0,00	49,08	1,00	49,08		
2	Wohnteil Wagnerstr. 14	2	+	Balkon	0,25	1,500	0,00	1,000	0,00	0,38	1,00	0,38	49,46	

Summe Wohnfläche Mieteinheit 89,93 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 291,52 m²

Von immobilienmobile bereitgestellt - Weitergabe oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Berechnung der Nutzfläche

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Fackelstr. 11 , 67655 Kaiserslautern
Mieteinheit: Geschäft EG

Die Berechnung erfolgt aus
☐ Fertigmaßen
☐ Rohbaumaßen
☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
☐ örtlichem Aufmaß
☒ Bauzeichnungen
☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen
Nutz/Wohnflächenfaktoren

☐ nutzwertabhängig
☒ nach DIN 283
☐ nach DIN 277

lfd. Nr.	Raumbezeichnung	Raum-Nr.	(+/-)	ggf. Raumteilbezeichnung bzw. Besonderheit	Flächenfaktor / Sonderform	Länge (m)	Putzabzug Länge (m)	Breite (m)	Putzabzug Breite (m)	Grundfläche (m²)	Gewichtsfaktor (Nutzwert) (k)	Nutzfläche Raumteil (m²)	Nutzfläche Raum (m²)	Erläuterung
1	Geschäft Fackelstr. 11	1	+	Verkauf	0,71	12,000	0,00	4,750	0,00	40,47	1,00	40,47	40,47	
2	Geschäft Wagnerstr. 14	2	+	Allgemeinräume, Lager	0,73	12,450	0,00	5,400	0,00	49,08	1,00	49,08	49,08	

Summe Nutzfläche Mieteinheit 89,55 m²
Summe Wohn-/Nutzfläche Gebäude 291,52 m²

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

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2009 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

Berechnung des Gebäude-Rauminhalts BRI / Bruttogeschoßfläche BGF

Brutto-Rauminhalt (BRI) in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus, Fackelstr. 11 , 67655 Kaiserslautern

Die Berechnung erfolgt aus
- ☐ Fertigmaßen
- ☐ Rohbaumaßen
- ☒ Fertig- und Rohbaumaßen

auf der Grundlage von
- ☐ örtlichem Aufmaß
- ☒ Bauzeichnungen (lt. vorhandenen Unterlagen)
- ☐ örtlichem Aufmaß und Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundrissebene	(+/-)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	Bereich	Fläche BGF 460 (m²) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Raum-faktor / Sonderform	Höhe (m)	Brutto-Rauminhalt (m³) Bereich a	Bereich b	Bereich c	Erläuterung
1	KG Fackelstr. 11	+	1,00	4,750	12,000	a	57,00			1,00	2,600	148,20			0,10 + 2,50
2	EG Fackelstr. 11	+	1,00	4,750	12,000	a	57,00			1,00	3,550	202,35			
3	1.OG Fackelstr. 11	+	1,00	4,750	12,000	a	57,00			1,00	3,300	188,10			
4	2.OG Fackelstr. 11	+	1,00	4,750	12,000	a	57,00			1,00	3,100	176,70			
5	DG Fackelstr. 11	+	1,00	4,750	12,000	a	57,00			0,50	5,200	148,20			
6	EG Anbau Wagnerstr. 14 Gründung	+	1,00	12,450	5,400	a	67,23			1,00	1,000	67,23			
7	EG Anbau Wagnerstr. 14	+	1,00	12,450	5,400	a	67,23			1,00	3,050	205,05			
8	1.OG Anbau Wagnerstr. 14	+	1,00	12,450	5,400	a	67,23			1,00	3,300	221,86			
9	2.OG Anbau Wagnerstr. 14	+	1,00	12,450	3,250	a	40,46			1,00	3,500	141,61			Pult dach Höhe i.M.
											Summe	1.499,30			m³
											Brutto-Rauminhalt (Bereich a + b) insgesamt	rd. 1.500,00			m³

Besondere Bauteile
Eingangstreppe hofseitig, Balkon hofseitig, Dachgauben

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

Erstellt mit Sprengnetter-FLÄCHE UND RAUM - © 2009 - Sprengnetter GmbH, 53489 Sinzig

(29)

PLAN ZUR EINSTELLUNG EINER NEUEN EIGENFASSE

AM WOHNHAUSE

M St. = 1:100

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

RheinlandPfalz

Vermessungs- und Katasterverwaltung

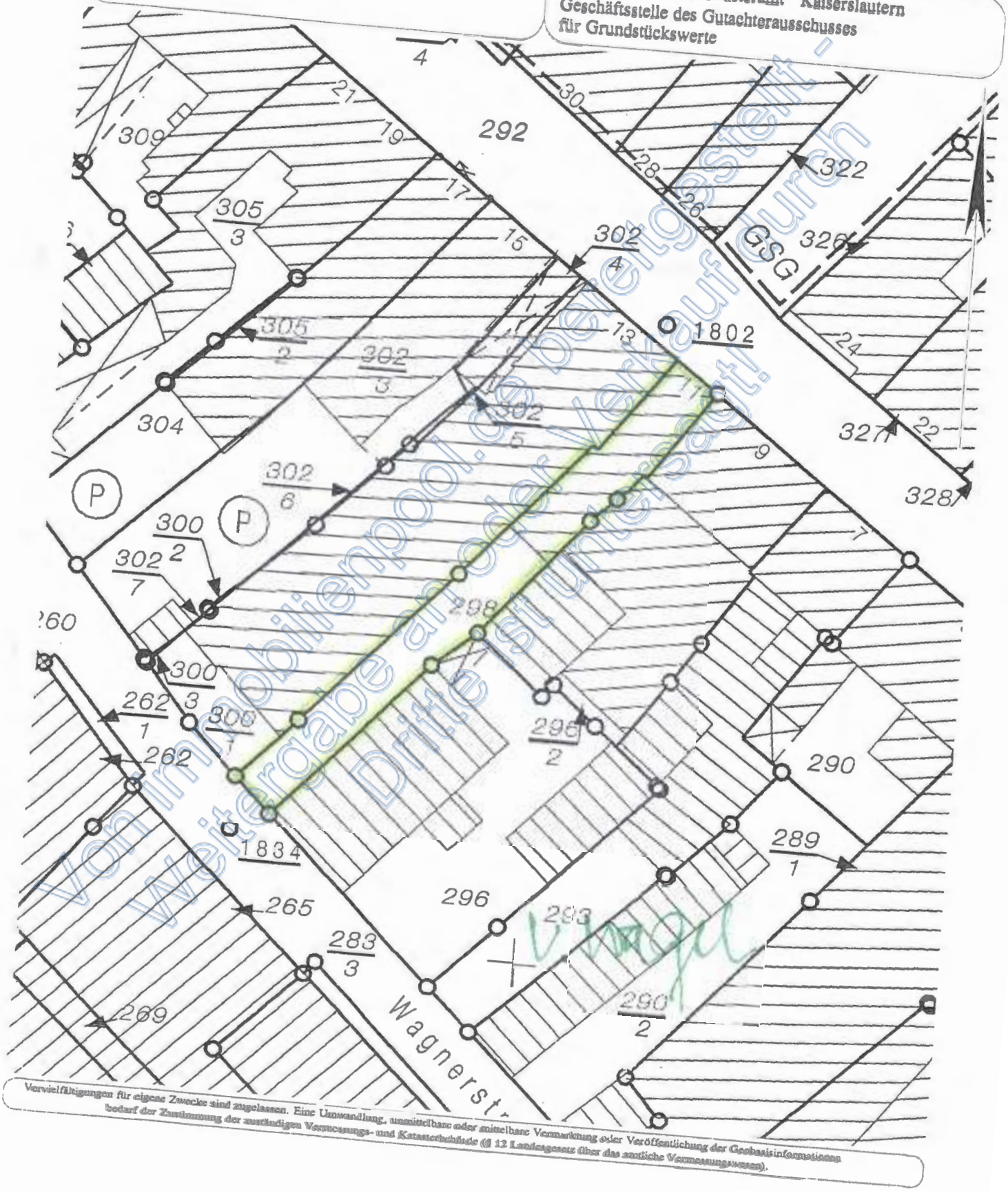
Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Wertermittlungsstichtag 31.12.2003

Kaiserslautern, 20.06.2005
Ungefährer Maßstab 1: 500
Antrag-Nr. 3324/2005

Stadt	Kaiserslautern
Gemeinde	Kaiserslautern
Gemarkung	Kaiserslautern

Vermessungs- und Katasteramt Kaiserslautern
Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
für Grundstückswerte



Vervielfältigungen für eigene Zwecke sind zugelassen. Eine Umwandlung, unmittelbare oder mittelbare Vermarktung oder Veröffentlichung der Geobasisinformationen bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Katasterbehörde (§ 12 Landesgesetz über das amtliche Vermessungswesen).

Vom Immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Universitätsstadt Kaiserslautern

Stadtverwaltung

Stadtverwaltung Kaiserslautern • 67653 Kaiserslautern

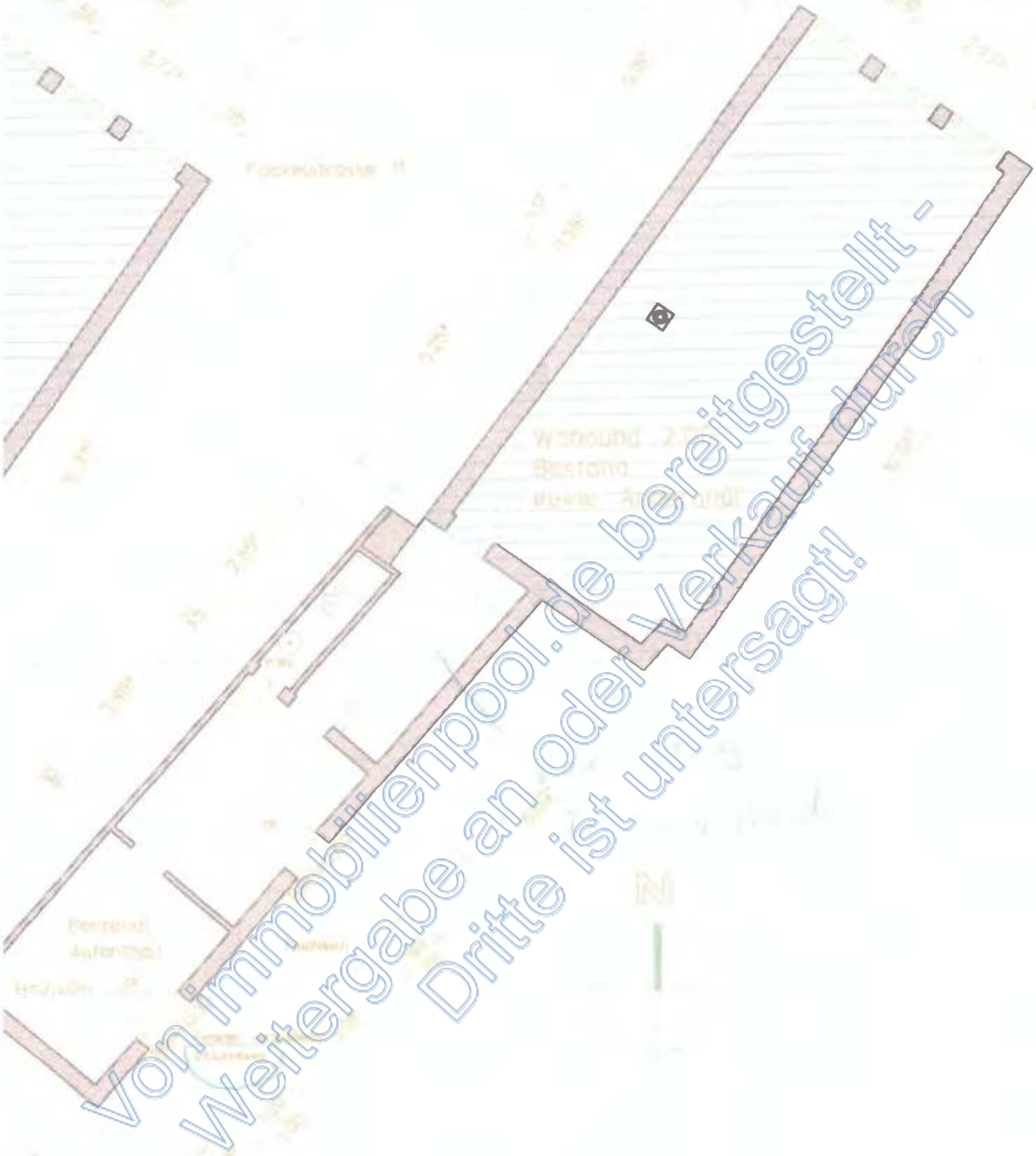
Gegen Zustellungsnachweis!

Referat Bauordnung

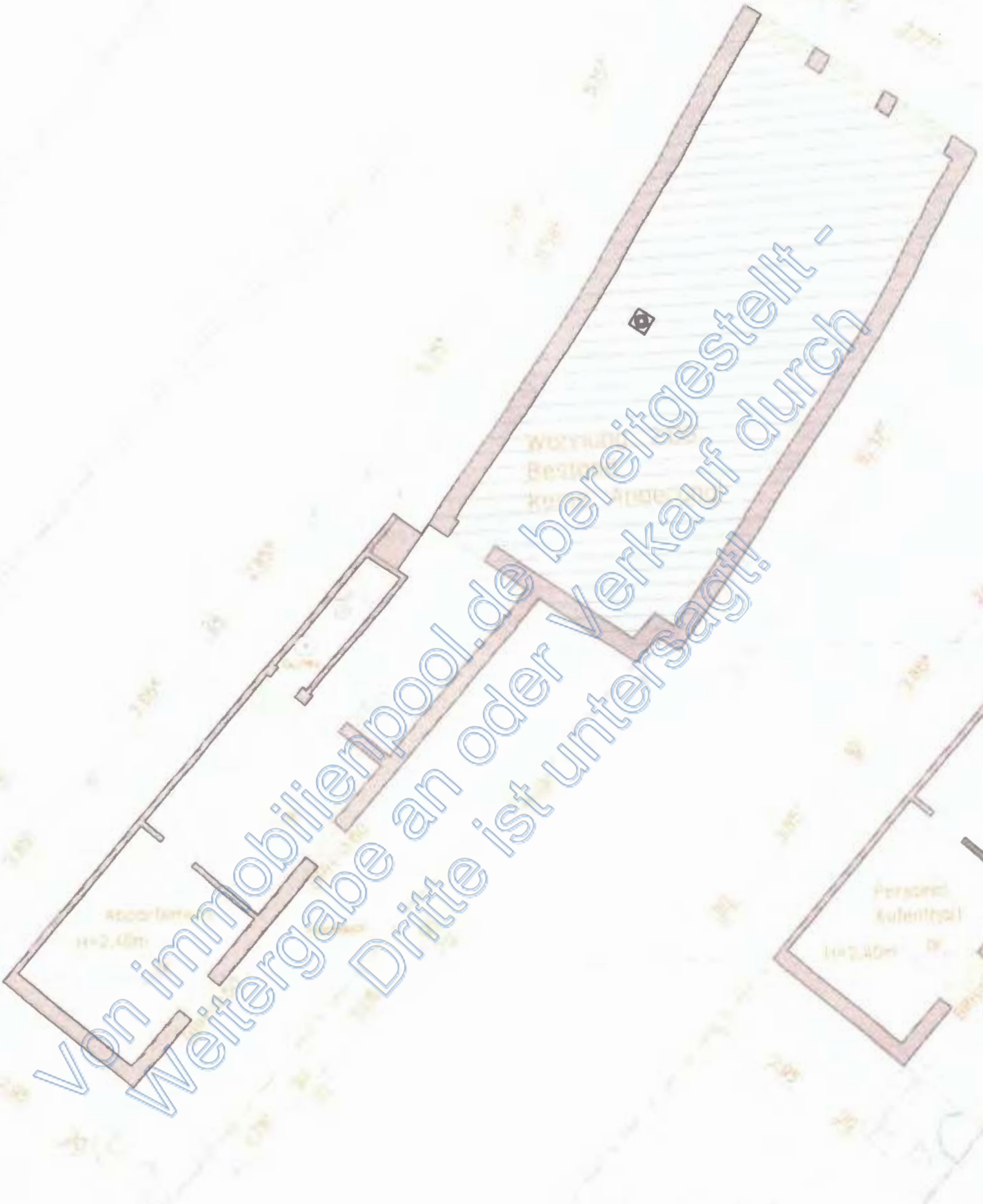
Stadtverwaltung Kaiser
- Bauordnung -
Ausl. 29. Nov. 2005
Bell.
Sachbe.

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

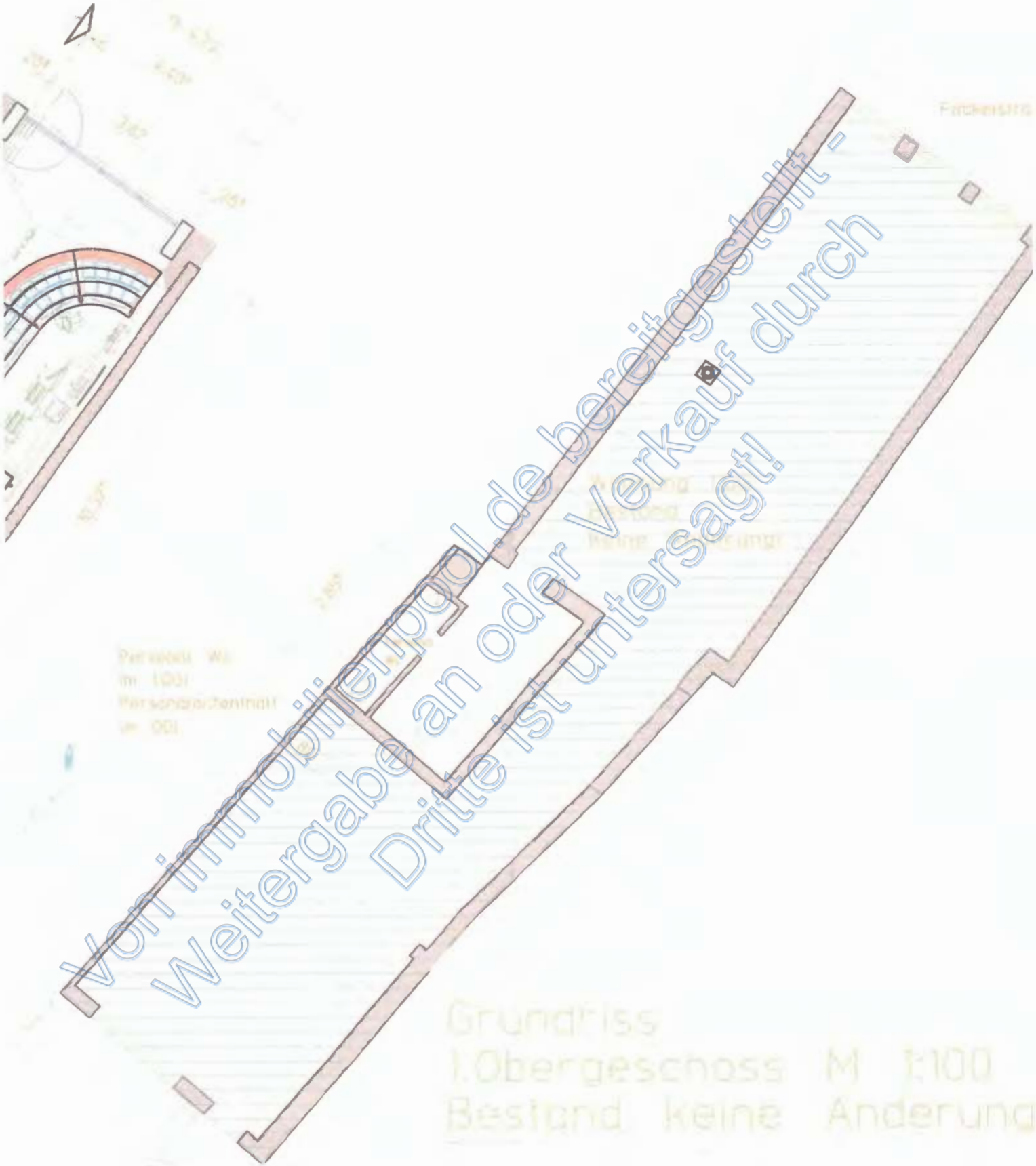
120



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



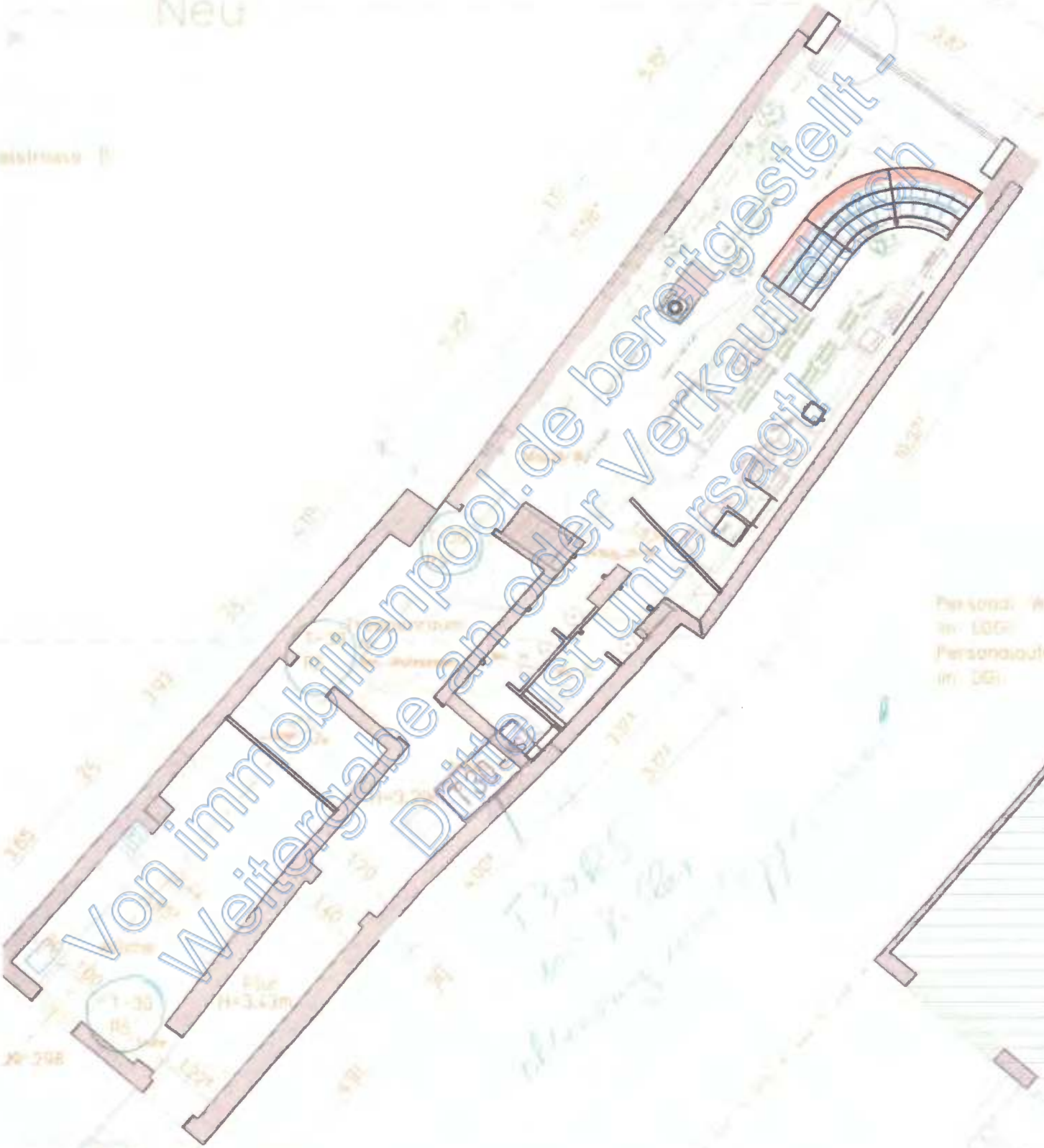
Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!



Grundriss
1.Obergeschoss M 1:100
Bestand keine Änderung

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

Grundriss
Erdgeschoss M 1:100
Neu



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

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

Universitätsstadt Kaiserslautern

Stadtverwaltung

Stadtverwaltung Kaiserslautern • 67653 Kaiserslautern

Gegen Zustellungsnachweis!

Referat Bauordnung

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

Konten bei der Stadtsparkasse Kaiserslautern (Kto 114 660; BLZ 540 501 10)
und allen anderen ortsansässigen Sparkassen und Banken

Postbankkonto Ludwigshafen am Rhein
32 51-674 BLZ 545 100 67

Telefon (06 31) 3 65-0
Telefax (06 31) 365-25 53

Internet-Adresse: http://www.kaiserslautern.de

e-mail-Adresse: stadt@kaiserslautern.de

A3

Zeichenerklärung der (Besonderen) Bodenrichtwerte für Bauland

1. Form der Darstellung Bodenrichtwert im €/m² / Wertbeeinflussende Merkmale z. B.: 10 / E 140/120* / B-WR-o-II-0,8

Sanierungsgebiet: A 230 / MI-g-III-SD E 290 / MI-g-VI-FD

Verfahrensstand: A = Anfangswert, E = Endwert; besondere Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke inklusive des Wertes der Erschließung

2. Erschließungsbeiträge:

Bodenrichtwerte gelten für Grundstücke, für die Erschließungsbeiträge und sonstige in Betracht kommende Beiträge erhoben worden sind.

3. Wertbeeinflussende Merkmale

Der erste große Buchstabe bezeichnet den Entwicklungszustand:

B = baureifes Land **R** = Rohbauland **E** = Bauerwartungsland

Die zweiten u. dritten großen Buchstaben bezeichnen die Art der baulichen Nutzung nach § 1 BauNVO:

W = Wohnbauflächen

- **WS** = Kleinsiedlungsgebiet
- **WR** = Reines Wohngebiet
- **WA** = Allgemeines Wohngebiet
- **WB** = Besonderes Wohngebiet

M = Gemischte Bauflächen

- **MD** = Dorfgebiet
- **MI** = Mischgebiet
- **MK** = Kerngebiet

G = Gewerbliche Bauflächen

- **GE** = Gewerbegebiet
- **GI** = Industriegebiet

S = Sonderbauflächen

- **SOE** = Erholungsgebiet
- **SOS** = Sonstiges Sondergebiet

Die kleinen Buchstaben bezeichnen die Bauweise:

o = offene Bauweise **g** = geschlossene Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung nach der BauNVO wird beschrieben durch:

Geschoßzahl (römische Zahl) z.B. **II** = zweigeschossige, **II 1/2 SD**= zweieinhalbgeschossige Bebauung,

Geschossflächenzahl 1,2 =Geschossfläche = 120 % der Grundstücksfläche, Grundstücksfläche z. B. 600 für 600 m² Grundstücksfläche.

4. Förmlich festgelegte Gebiete

Schriftzusatz:

San = Sanierungsgebiet
Entw = Entwicklungsbereich

} Begleitlinie: – · – · – · – · – · –

5. Begleitlinie für Bodenrichtwertzonen und deren Nummern

– – – – – – – – – – – – – – – 130

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der Stadt Kaiserslautern beim Referat Stadtentwicklung -Stadtvermessung-, Willy-Brandt-Platz 1, Rathaus, 67653 Kaiserslautern (16.OG, Zimmer 1612 und 1613), Telefon 0631 365 2658; Fax 0631 365 1629.

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

Ausdruck aus dem Geoportal der Stadt Kaiserslautern

15.02.2026

Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024

Maßstab: ca. 1 : 1000

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

Copyright:
Kartenwerke, Straßenverzeichnis und Sachinformationen:
Stadt Kaiserslautern, Referat Stadtentwicklung/Stadtvermessung, Referat Stadtentwicklung/Geschäftsstelle Gutachterausschuss
Alle Angaben ohne Gewähr!

Ausdruck aus dem Geoportal der Stadt Kaiserslautern

15.02.2026

Bodenrichtwertkarte Stichtag 01.01.2024

Maßstab: ca. 1 : 2500

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

KAISERSLAUTERN

FACKELSTR. 11

ZUFAHRT WAGNERSTR. 14

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

(01