

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!**



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

Amtsgericht Kaiserslautern

Bahnhofstraße 24

67655 Kaiserslautern

Geiselberg den, 02.07.2026

Gutachten

über den Verkehrswert (i. S. d. § 194 Baugesetzbuch) des im Wohnungsgrundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23694 eingetragenen **6,900/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67661 Kaiserslautern, Weilerbacher Straße 91, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 01.06.2026 ermittelt mit **rd. 12.000 €.**

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 40 Seiten inkl. Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

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

4.5.2.2	Appartement Nr.52	15
4.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	16
4.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	16
4.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	17
5	Ermittlung des Verkehrswerts	18
5.1	Grundstücksdaten.....	18
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	18
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück.....	18
5.4	Vergleichswertermittlung.....	19
5.4.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.4.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	19
5.4.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	21
5.4.4	Vergleichswert	25
5.5	Verkehrswert	26
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	28
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	28
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	28
6.3	Verwendete fachspezifische Software	28
7	Grundrisse.....	29
7.1	Grundriss Kellergeschoss	29
7.2	Erdgeschoss inkl. Gewerbeteil	30
7.3	Grundriss 1, 2 ,3 Obergeschoss.....	31
8	Auszug aus der Teilungserklärung	32
9	Schnitte des Gebäudes	33
10	Ansichten	34
10.1	Ostansicht.....	34
10.2	Westansicht	34
10.3	Rückansicht Restaurant	35
10.4	Rückansicht Apartmenthaus.....	35
11	Bilder	36
12	Liegenschaftskarte	40

1 Zusammenfassung

1.1 Kurzbeschreibung des Objektes

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um den Miteigentumsanteil von 6,900/1.000 an einem 1969 erbauten Mehrfamilienhaus mit angebaute Gewerbeeinheit. In der Gewerbeeinheit befindet sich zurzeit ein Restaurant.

Das Sondereigentum besteht an dem Appartement Nr. 52 im 2. OG.

Das Apartment besteht laut vorliegenden Unterlagen aus einem Zimmer, einem Bad und einer Diele mit Kochnische. Es wird angenommen, dass der Fußbodenbelag im Apartment der gleiche wie im Hausflur ist.

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden, eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

Nach telefonischer Rückfrage beim Hausmeisterservice entspricht der Ausbauzustand der Wohnung dem des Baujahres.

Die Gesamtanlage befindet sich augenscheinlich in einem sanierungsbedürftigen Zustand. Es wird eine einfache Ausstattung angenommen.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Nord-West"

Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein städtebauliches Umlegungsverfahren einbezogen. Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet; eingetragen am 17.06.2002.

1.2 Tabellarische Übersicht

Baujahr:	1969 nach Angabe der Bauunterlagen
Nutzung/Mieter:	unbekannt; voraussichtlich leerstehend
Modernisierungen:	Laut Auskunft des Hausmeisterservices: Vor ca.2-3 Jahren: Anstrich der Fassade erneuert Vor ca.5-6 Jahren: Austausch der Fenster, jetzt Kunststoff mit Isolierverglasung Vor ca.15-20 Jahren: Sanierung Dach (Flachdach)
Mängel, Schäden, Besonderheiten	keine wesentlichen erkennbar, das Gebäude konnte nur tlw. besichtigt werden; Laut Auskunft des Hausmeisterservices besteht Sanierungsbedarf des Daches aufgrund von Undichtigkeit. Im Rückbereich des Grundstücks findet sich eine große Ansammlung von hinterlassenen Gegenständen (Sperrmüllablagerungen, Altfahrzeuge)
Stichtag der Wertermittlung	01.06.2026
Miteigentumsanteil	6,900/1.000
Grundstücksfläche:	16.485 m ² (baureifes Land & landwirtschaftliche Fläche)
Wohnfläche:	rd. 18 m ²
Vergleichswert	rd. 12.100 €
Verkehrswert	rd. 12.000 €
Rechte und Belastungen	Umlegungsverfahren, eingetragen am 17.06.2002
bes. wertbeeinflussende Umstände	Abschlag fehlende Innenbesichtigung 10 %

2 Allgemeine Angaben

2.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit angebauter Gewerbeeinheit
Objektadresse:	Weilerbacher Straße 91 67661 Kaiserslautern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23694, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kaiserslautern, Flurstück 5002/1, ME-Anteil von 6,9 / 1000 an 7134 m ² Fläche; Gemarkung Kaiserslautern, Flurstück 5002/2, ME-Anteil von 6,9 / 1000 an 9351 m ² Fläche

2.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstraße 24 67655 Kaiserslautern
---------------	--

Beschluss vom 10.04.2026

Eigentümer:	Schuldner
Sonstige Beteiligte:	Gläubigerin

2.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zur Vorbereitung des Versteigerungstermin ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte zu schätzen. Das Gutachten ist schriftlich zu erstatten.
Wertermittlungsstichtag:	01.06.2026 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	01.06.2026 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	01.06.2026
Umfang der Besichtigung etc.:	Es wurde eine Außenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Eine Innenbesichtigung konnte nicht stattfinden.

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht.
Das Objekt wird auf Grundlage des äußeren Erscheinungsbildes erstellt.

Teilnehmer am Ortstermin:	die Sachverständige nebst Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2026• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000• Auskunft aus dem Altlastenkataster• Auskunft zur Beitrags- und Abgabensituation• Auskunft aus der Bodenrichtwertkarte• Auskunft zum Bauplanungsrecht

- Teilungserklärung
- Auszug aus der Kaufpreissammlung
- Auszüge aus der Bauakte

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von

Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

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

2.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Das Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit konnte nur von außen besichtigt werden.
Es wird ein Abschlag von 10 % für die fehlende Innenbesichtigung vorgenommen.

Laut Auskunft durch den Hausmeisterservice befindet sich eine gemietete / gepachtete Ölheizungsanlage im Gebäude.

Laut Auskunft des Hausmeisterservices besteht Sanierungsbedarf des Daches aufgrund von Undichtigkeit.

Eintragung in Abteilung II des Grundbuchs:

Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet; eingetragen am 17.06.2002.

Bei den aktuellen Flurstücken des Bewertungsobjektes, handelt es sich nur teilweise um baureifes Land.

3 Grund- und Bodenbeschreibung

3.1 Lage

3.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	kreisfreie Stadt Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Kaiserslautern (ca. 100.500 Einwohner); Stadtteil Einsiedlerhof (ca. 1.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Ludwigshafen (ca. 73 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 91 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 270 (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 6 (ca. 1 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bhf Einsiedlerhof (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Frankfurt am Main (ca. 125 km entfernt)

3.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand; am Rande eines Gebiets, welches von Gewerbe geprägt ist Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 8 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung sind in Kaiserslautern vorhanden.
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend gewerbliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, zwei- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	durch Industrie, Gewerbe, Autobahn, Flugverkehr
Topografie:	eben

3.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Flurstück 5002/1:</u> Straßenfront: ca. 52 m; mittlere Tiefe: ca. 139 m; Größe: 7.134 m ² <u>Flurstück 5002/2:</u> mittlere Breite: ca. 41 m; mittlere Tiefe: ca. 234 m; Größe: 9.351 m ² <u>gesamte Grundstücksgröße:</u> insgesamt 16.485 m ² ;
-------------------	--

3.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Straße im Gewerbegebiet mit schlechter Zufahrt zum Grundstück
Straßenausbau:	<u>Weilerbacher Straße bis Wendehammer:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkmöglichkeit auf der Straße vorhanden <u>Zufahrt zum Wohn- und Geschäftsgebäude:</u> Fahrbahn aus Bitumen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss;
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage; tlw. eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Annahme, gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; es liegt kein Bodengutachten vor und keine gegenteiligen Informationen vor
Altlasten:	Das Grundstück ist nach Auskunft der SGD-Süd im Bodeninformationssystem des Landes Rheinland-Pfalz (BIS Rheinland-Pfalz), Bodenschutzkataster (BOKjAT) nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Bereich des Grundstückes nicht bekannte und daher nicht erfasste Bodenbelastungen / schädliche Bodenveränderungen, Altstandorte / Verdachtsflächen und / oder Altablagerungen befinden können. Das Kataster kann somit Lücken aufweisen. Für die Auskunft wird von dem SGD-Süd insoweit keine Haftung übernommen
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

3.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 15.05.2026 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kaiserslautern, Blatt 23694, folgende Eintragung: "Das Umlegungsverfahren ist eingeleitet; eingetragen am 17.06.2002"
Anmerkung:	Eintragungen, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis-(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden oder beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herrschermerke:	nicht vorhanden
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen, Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Öffentlich-rechtliche Situation

3.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

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

3.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche (G) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der Bebauungsplan: "Gewerbegebiet Nord-West"
Innenbereichssatzung:	nicht bekannt
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	nicht bekannt
Verfügungs- und Veränderungssperre:	nicht bekannt
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in ein städtebauliches Umlegungsverfahren einbezogen.

3.5.3 Bauordnungsrecht

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

3.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	tlw. baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) tlw. landwirtschaftliche Fläche
beitragsrechtlicher Zustand:	Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.
Anmerkung:	Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden per E-Mail erkundet. (Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.)

3.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

3.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbeeinheit bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Laut Auskunft des Hausmeisterservices ist das Bewertungsobjekt leerstehend.

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

4 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

4.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel und -schäden wurden so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheits-schädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

4.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit angebauter Gewerbeeinheit (Restaurant mit ehem. Kegelbahn) überwiegend zu Wohnzwecken genutzt; viergeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1969 nach den Planunterlagen
Modernisierung:	Laut Auskunft des Hausmeisterservices: Vor ca.2-3 Jahren: Anstrich der Fassade erneuert Vor ca.5-6 Jahren: Austausch der Fenster, jetzt Kunststoff mit Isolierverglasung Vor ca.15-20 Jahren: Sanierung Dach (Flachdach) keine Weiteren ersichtlich, das Gebäude konnte nur von außen be-sichtigt werden
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 18 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auftragsgemäß nicht über-prüft
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor. Der energetische Zustand des Gebäudes entspricht augenscheinlich nicht den heutigen Anforderungen.
Barrierefreiheit:	Das Bewertungsobjekt ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objek-tart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentli-chen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen;

4.2.2 Nutzungseinheiten

lt. Angabe der Teilungserklärung:

77 Appartements

2 Wohnungen

drei Gasträume mit Nebenräumen, wobei zu einem Gastraum eine Kegelbahn gehört und 10 Garagen

lt. Angabe der Bauakte und des Aufteilungsplans der Teilungserklärung:

KG:

hinterer Teil des Gebäudes (Wohn-Appartements):

1 Treppenhaus

Appartement Nr.77

Kellerräume

Öl- und Heizraum

WC-Damen

1 Flur

1 Gastraum

2 Kegelbahnen

1 Küche mit Kühlraum und Vorratsraum

im vorderen Teil des Gebäudes (gewerblicher Teil):

je zwei Einzel- und Mehrfach-WC-Räume für Damen und Herren

1 Kleinlastenaufzug

1 Kühlraum

Lagerraum

1 großes Treppenhaus

1 großer Gastraum mit Thekenbereich

1 Küche mit Kühlraum und Getränkellagerraum und Vorratsraum

EG:

hinterer Teil des Gebäudes (Wohn-Appartements):

Appartements 1-19

Treppenhaus

Flur

Zugang zur Fluchttreppe

Übergang zum gewerblichen Teil des Gebäudes

1.OG:

hinterer Teil des Gebäudes (Wohn-Appartements):

Appartements 20-38

Treppenhaus

Flur

Zugang zur Fluchttreppe

Übergang zum gewerblichen Teil des Gebäudes

im vorderen Teil des Gebäudes (gewerblicher Teil):

Treppenaufgang

Wohnung Nr.78 & 79: 1 Diele, 1 Küche, 1 Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, 1 Flur, 1 Bad, 1 Kinderzimmer, 1 umlaufende Terrasse

2. & 3.OG:

hinterer Teil des Gebäudes (Wohn-Appartements):

Appartements 39-57 und Appartements 58-76

Treppenhaus

Flur

Zugang zur Fluchttreppe

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	nicht ersichtlich
Keller:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: Mauerwerk
Umfassungswände:	Annahme: Mauerwerk
Innenwände:	Annahme: Mauerwerk;
Geschossdecken:	Massivdecken, nach den Bauplänen
Treppen:	dem Baujahr entsprechend; <u>Hauseingangstreppe:</u> Stahlkonstruktion mit Stufen aus Gitterrost, Stahlgeländer <u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Kunststein; Handlauf mit Kunststoffüberzug
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang geringfügig vernachlässigt jedoch augenscheinlich in den letzten Jahren modernisiert
Dach:	<u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung & Dämmung:</u> unbekannt Laut Auskunft des Hausmeisterservices wurde das Dach vor 15-20 Jahren saniert. Laut Auskunft besteht zum Wertermittlungstichtag erneut Sanierungsbedarf.

4.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung dem Baujahr entsprechend ausgegangen
Heizung:	lt. Angabe des Bauscheins Öl-Zentralheizung; Laut Auskunft durch den Hausmeisterservice befindet sich eine gemietete / gepachtete Ölheizungsanlage im Gebäude. Annahme für das Wohnungseigentum, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: es wird von einer durchschnittlichen Ausstattung ausgegangen
Lüftung:	augenscheinlich keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Annahme, da keine Innenbesichtigung stattfinden konnte: Es wird von einer dezentralen Ausstattung ausgegangen.

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe
besondere Einrichtungen:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: keine
Besonnung und Belichtung:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: ausreichend
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	keine wesentlichen erkennbar, das Gebäude konnte nur tlw. be- sichtigt werden Laut Auskunft des Hausmeisterservices besteht Sanierungsbedarf des Daches aufgrund von Undichtigkeit. Im Rückbereich des Grundstücks findet sich eine große Ansamm- lung von hinterlassenen Gegenständen (Sperrmüllablagerungen, Altfahrzeuge) Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schäd- linge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.
wirtschaftliche Wertminderungen:	Annahme auf Grund fehlender Innenbesichtigung: keine
Allgemeinbeurteilung:	Das Gebäude konnte nur von Außen besichtigt werden. Der bauliche Zustand ist dem Baujahr entsprechend. Es besteht voraussichtlich ein erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.

4.3 Nebengebäude

4.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

keine vorhanden

4.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Garagen (Reihengaragen, Fertiggaragen mit Schwingtor)

4.4 Außenanlagen

4.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche,
tlw. Einfriedung (Zaun, Hecken)

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

keine vorhanden

4.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zuge- ordnet

keine vorhanden

4.5 Sondereigentum an dem Appartement im 2. OG

4.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an Appartement Nr.52 im 2.OG.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt rd. 18 m²;

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Zimmer, 1 Diele mit Kochnische, 1 Bad;

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:
•Wohn- Schlafzimmer rd. 14 m² Richtung Autobahn gelegen
•Diele mit Kochnische rd. 2 m² innenliegend
•Bad rd. 3 m² innenliegend

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: Annahme, aufgrund fehlender Innenbesichtigung:
ausreichend

4.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

4.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

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

4.5.2.2 Appartement Nr.52

Bodenbeläge: nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden
es wird von einer einfachen Ausstattung (Kunststoffbelag aus dem Baujahr) ausgegangen

Wandbekleidungen: nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden
es wird eine einfache Ausstattung angenommen

Deckenbekleidungen: nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden
es wird eine einfache Ausstattung angenommen

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrolläden;
laut Auskunft des Hausmeisterservices ca.2020-2021 erneuert

Türen: Wohnungseingangstür:
Holzwerkstofftür, schätzungsweise aus den 90igern

Zimmertüren:
nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden
es wird eine einfache Ausstattung aus dem Baujahr angenommen

sanitäre Installation: nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von Außen besichtigt werden
es wird eine einfache Ausstattung angenommen
(Dusche, Waschbecken, WC)

besondere Einrichtungen: nicht ersichtlich, das Objekt konnte nur von außen besichtigt werden
es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	<p>Aufgrund der Außenbesichtigung des Wohnungseigentums wird angenommen, dass im Inneren keine wesentlichen Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten vorhanden sind.</p> <p>Laut Auskunft des Hausmeisterservices besteht Sanierungsbedarf des Daches aufgrund von Undichtigkeit.</p> <p>Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.</p>
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	<p>keine erkennbar, das Gebäude konnte nur von außen besichtigt werden</p> <p>es wird angenommen, dass keine vorhanden sind</p>

4.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	<p>es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen</p> <p>es wird angenommen, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind</p>
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Bauschäden, Baumängel, Besonderheiten	<p>von außen waren keine wesentlichen ersichtlich</p> <p>es konnte keine Innenbesichtigung erfolgen</p> <p>Laut Auskunft des Hausmeisterservices besteht Sanierungsbedarf des Daches aufgrund von Undichtigkeit.</p> <p>Anmerkung: Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt</p>
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine von außen ersichtlich
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	<p>Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist dem Baujahr entsprechend;</p> <p>Nach dem äußeren Erscheinungsbild besteht erheblicher Unterhaltungsstau und allgemeiner Renovierungsbedarf.</p>

4.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt
Wesentliche Abweichungen:	<p>Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):</p> <p>keine</p>
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE)
Instandhaltungsrücklage:	aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine dazu konnten keine Informationen in Erfahrung gebracht werden

4.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.
Das Gelände wirkt vernachlässigt und teilweise mit Sperrmüll und Altfahrzeugen belastet.
Die Anlage macht keinen ansprechenden Eindruck.

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 6,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67661 Kaiserslautern, Weilerbacher Straße 91 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Appartement im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 01.06.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern	23694	1	Kaiserslautern	5002/1	ME-Anteil von 6,9 / 1000 an 7.134 m ²
Kaiserslautern	23694	1	Kaiserslautern	5002/2	ME-Anteil von 6,9 / 1000 an 9.351 m ²

ME-Anteil = Miteigentumsanteil

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

5.4 Vergleichswertermittlung

5.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Baumängel und Bauschäden (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV)

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

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

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

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

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

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

5.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	13.000,00	23.000,00	13.500,00	13.500,00
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	722,22	1.277,78	750,00	750,00
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.06.2026					
Kaufdatum/Stichtag	01.06.2026	11.03.2026	21.01.2026	29.12.2025	29.12.2025
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstich- tag [€/m ²]		722,22	1.277,78	750,00	750,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	0	0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug		0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	0/0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		722,22	1.277,78	750,00	750,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		722,22	1.277,78	750,00	750,00

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5	6	7	8
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	37.000,00	15.000,00	14.000,00	12.500,00
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	2.055,56	833,33	777,78	694,44
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.06.2026					
Kaufdatum/Stichtag	01.06.2026	10.12.2025	19.11.2025	24.11.2025	24.11.2025
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstich- tag [€/m ²]		2.055,56	833,33	777,78	694,44
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	0	0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug		0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	0/0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		2.055,56	833,33	777,78	694,44
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		2.055,56	833,33	777,78	694,44

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		9	10	11	12
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	15.000,00	15.000,00	15.000,00	35.000,00
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	833,33	833,33	833,33	1.944,44
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	0,00
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.06.2026					
Kaufdatum/Stichtag	01.06.2026	27.10.2025	27.10.2025	24.10.2025	04.08.2025
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstich- tag [€/m ²]		833,33	833,33	833,33	1.944,44
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	18,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Zimmeranzahl	0	0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Aufzug		0	0	0	0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	0/0
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	vermietet	vermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		833,33	833,33	833,33	1.944,44
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		833,33	833,33	833,33	1.944,44

Quelle: keine Angabe

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		13	14	15	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
Vergleichswert [€]	-----	35.000,00	12.000,00	9.000,00	
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	1.944,44	666,67	500,00	
nicht enthaltene Beiträge [€/m ²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.06.2026					
Kaufdatum/Stichtag	01.06.2026	04.08.2025	16.05.2025	30.01.2025	
zeitliche Anpassung		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstich- tag [€/m ²]		1.944,44	666,67	500,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	18,00	18,00	18,00	18,00	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Zimmeranzahl	0	0	0	0	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Aufzug		0	0	0	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
RND/GND [Jahre] (Restwert)	0 / 0	0/0	0/0	0/0	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Bodenwertanteil [%]	0,00	0,00	0,00	0,00	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		1.944,44	666,67	500,00	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m ²]		1.944,44	666,67	500,00	

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	8.194,44 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 11,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	

5.4.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts	
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	745,00 €/m ²
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 745,00 €/m ²
Wohnfläche	× 18,00 m ²
Zwischenwert	= 13.410,00 €
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €
vorläufiger Vergleichswert	= 13.410,00 €
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV u.a.)	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 13.410,00 €
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-1.341,00 €
Vergleichswert	= 12.069,00 € rd. 12.100,00 €

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2026 mit rd. **12.100,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.341,00 €
<ul style="list-style-type: none"> Abschlag fehlende Innenbesichtigung 10 % von 13.410 € 	
Summe	-1.341,00 €

5.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **12.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 6,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus mit Gewerbeinheit bebauten Grundstück in

67661 Kaiserslautern, Weilerbacher Straße 91

verbunden mit dem Sondereigentum an dem

Appartement im 2. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 52 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch von	Blatt	lfd. Nr.	Gemarkung	Flurstück	Fläche
Kaiserslautern	23694	1	Kaiserslautern	5002/1	ME-Anteil von 6,9 / 1000 an 7.134 m ²
Kaiserslautern	23694	1	Kaiserslautern	5002/2	ME-Anteil von 6,9 / 1000 an 9.351 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.06.2026 mit

rd. 12.000 €

in Worten: zwölftausend Euro

geschätzt.

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

Geiselberg, den 02.07.2026

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

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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die 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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 100.000,00 EUR begrenzt.

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

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

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

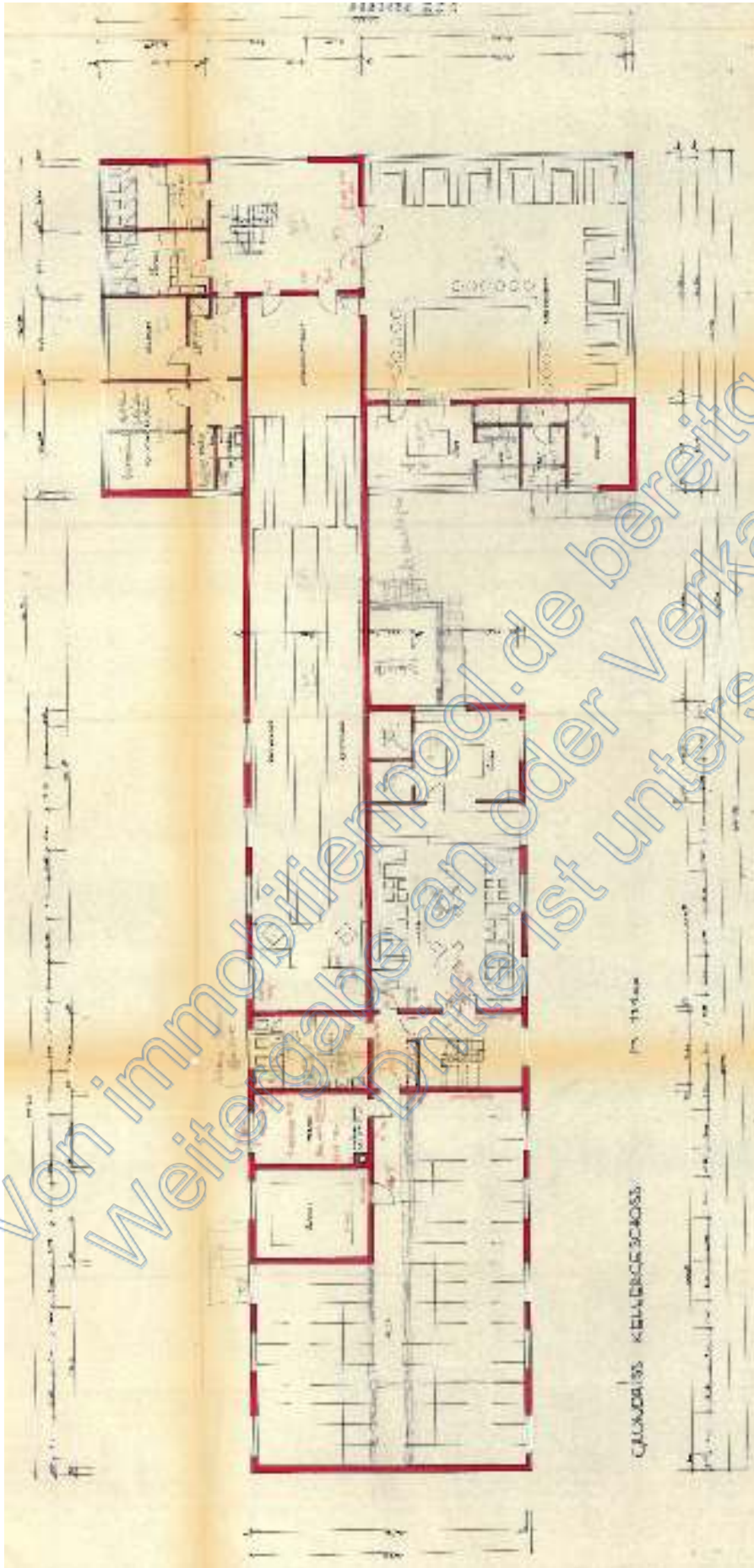
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2025
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler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

6.3 Verwendete fachspezifische Software

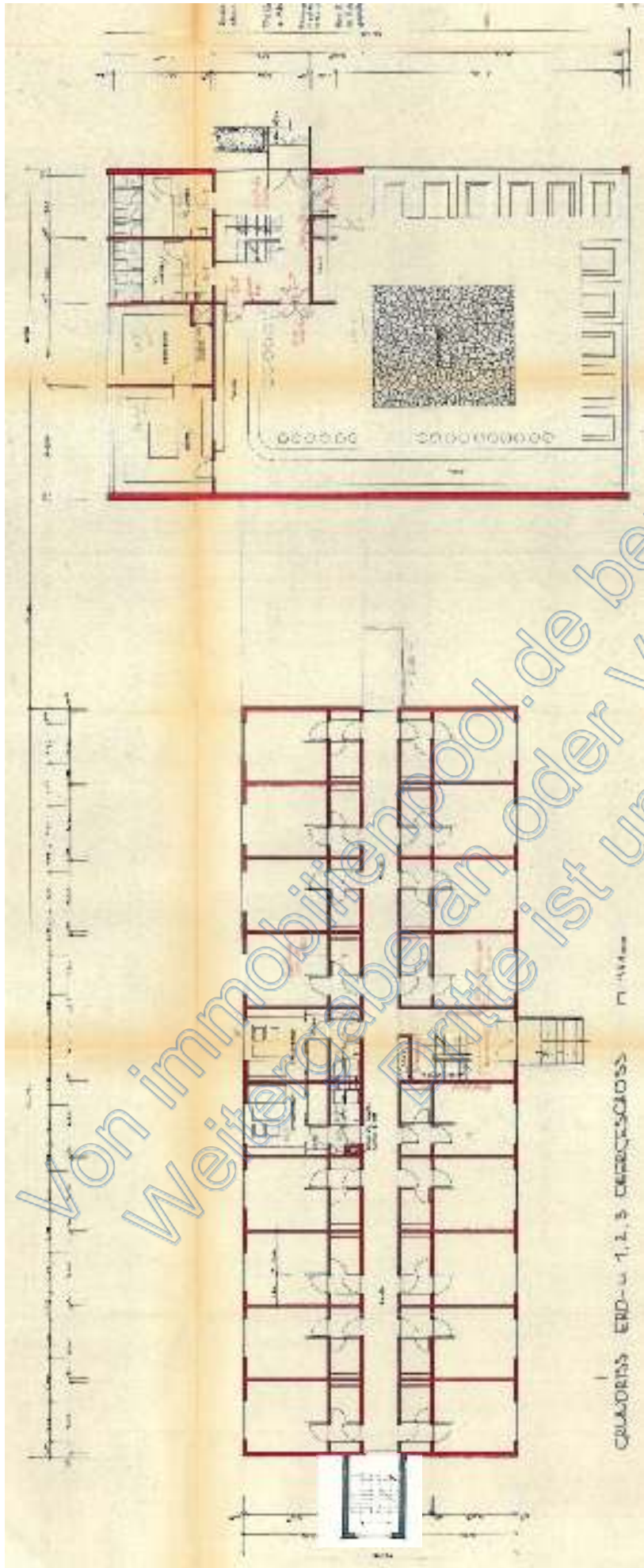
Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 10.06.2026) erstellt.

7 Grundrisse

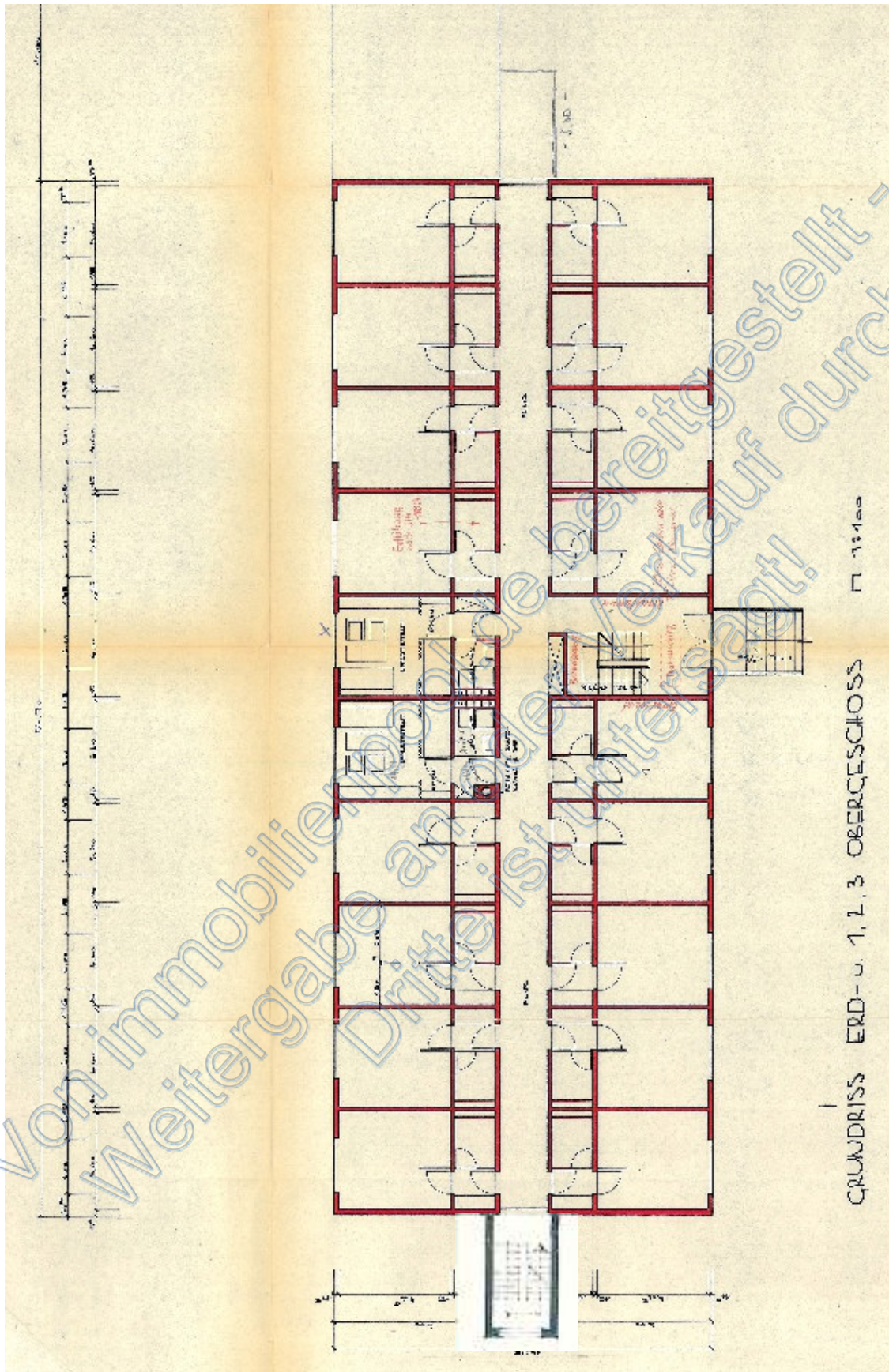
7.1 Grundriss Kellergeschoss



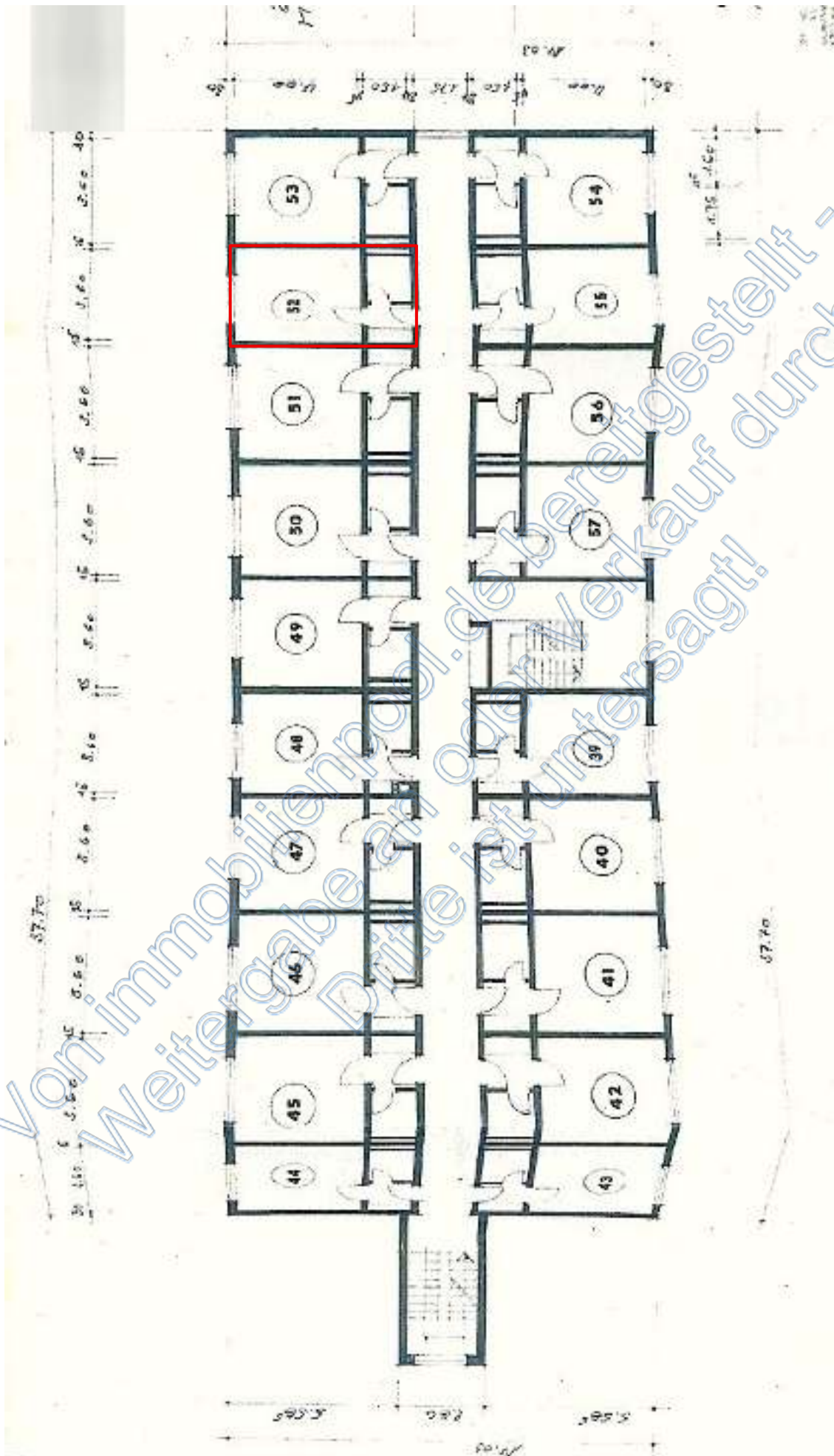
7.2 Erdgeschoss inkl. Gewerbeteil



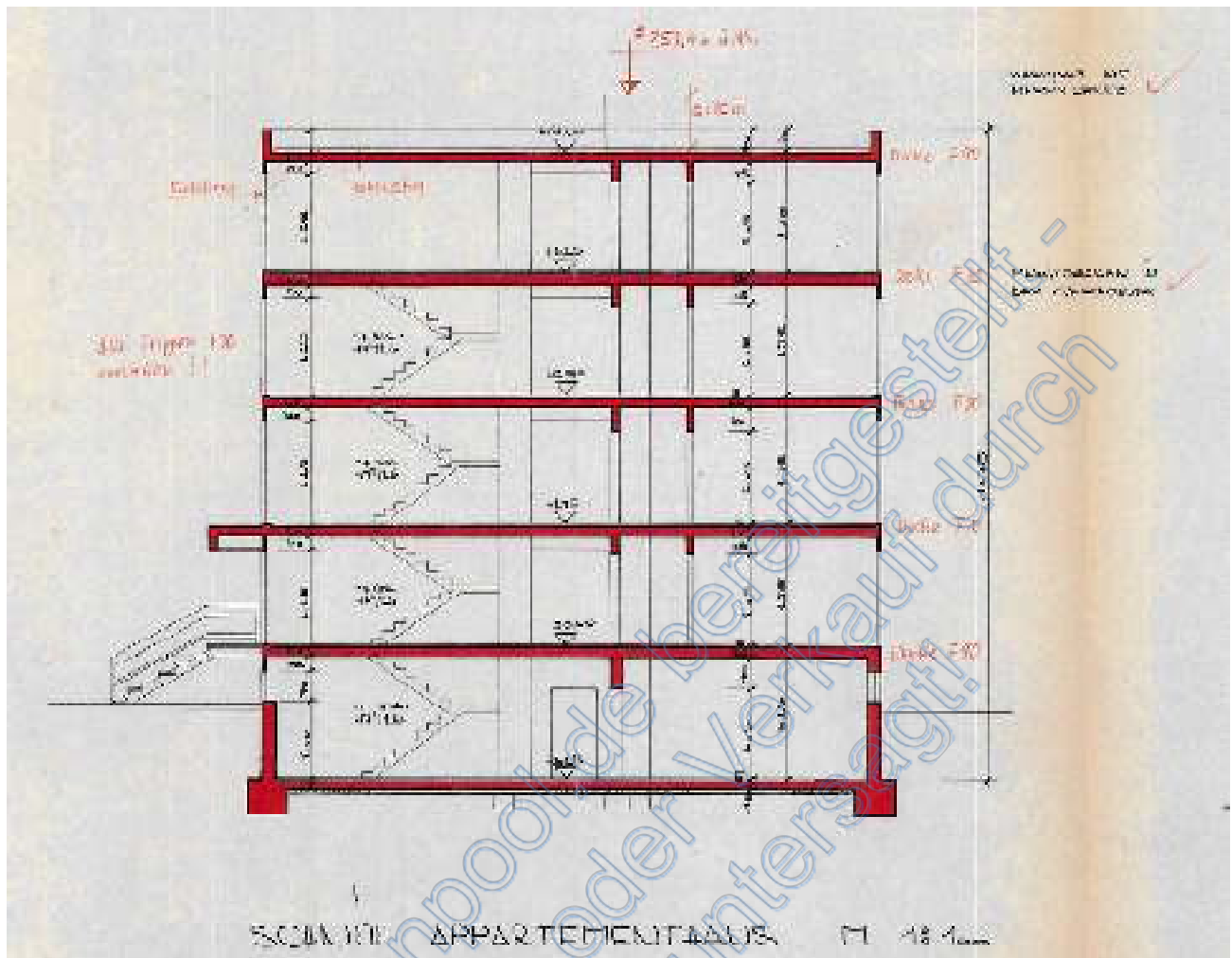
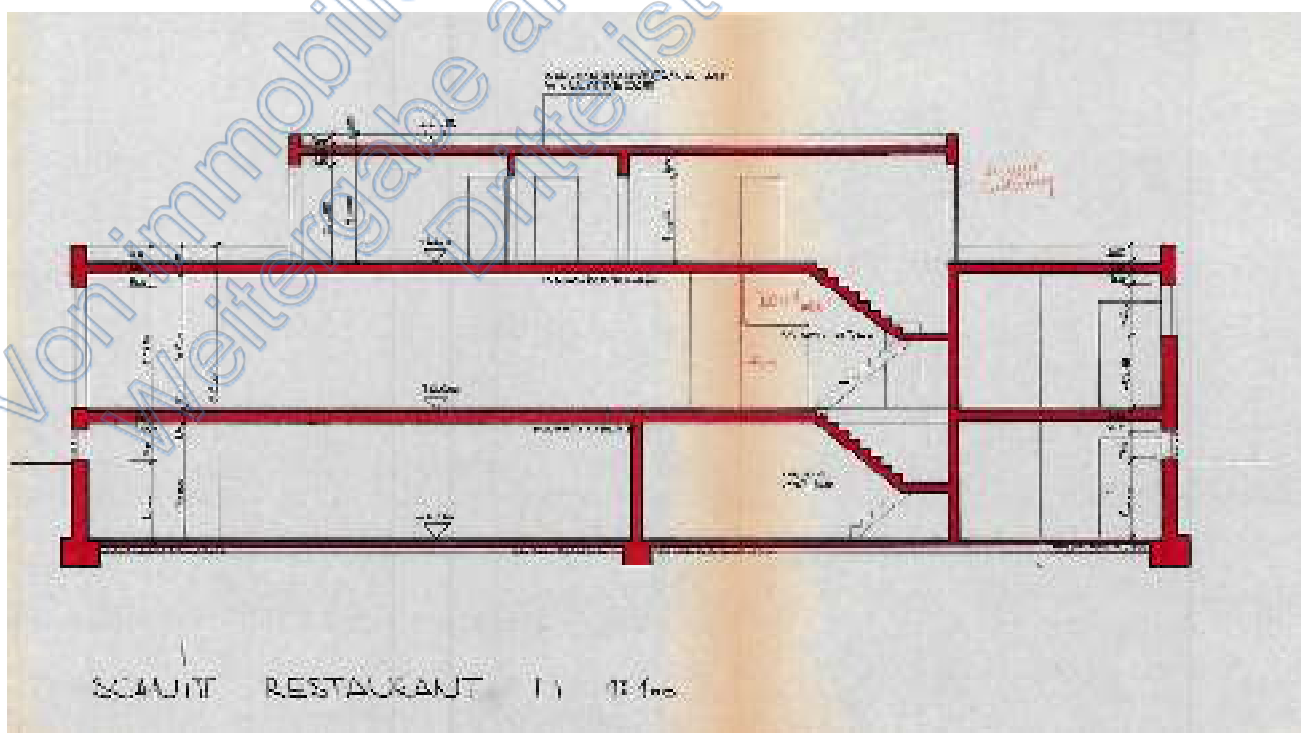
7.3 Grundriss 1, 2, 3 Obergeschoss



8 Auszug aus der Teilungserklärung

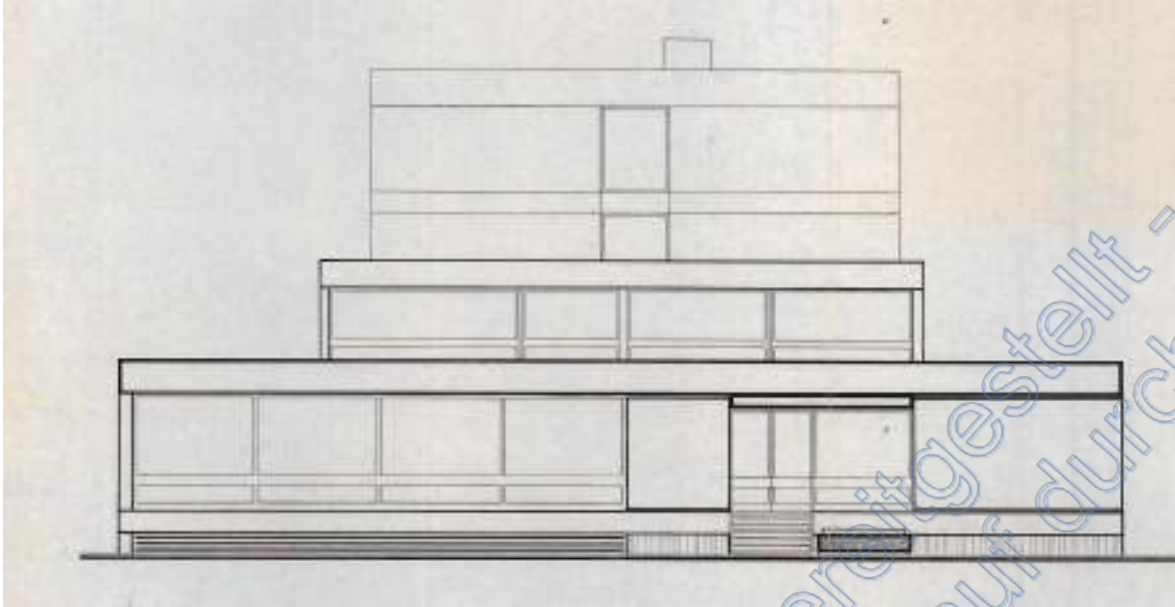


9 Schnitte des Gebäudes

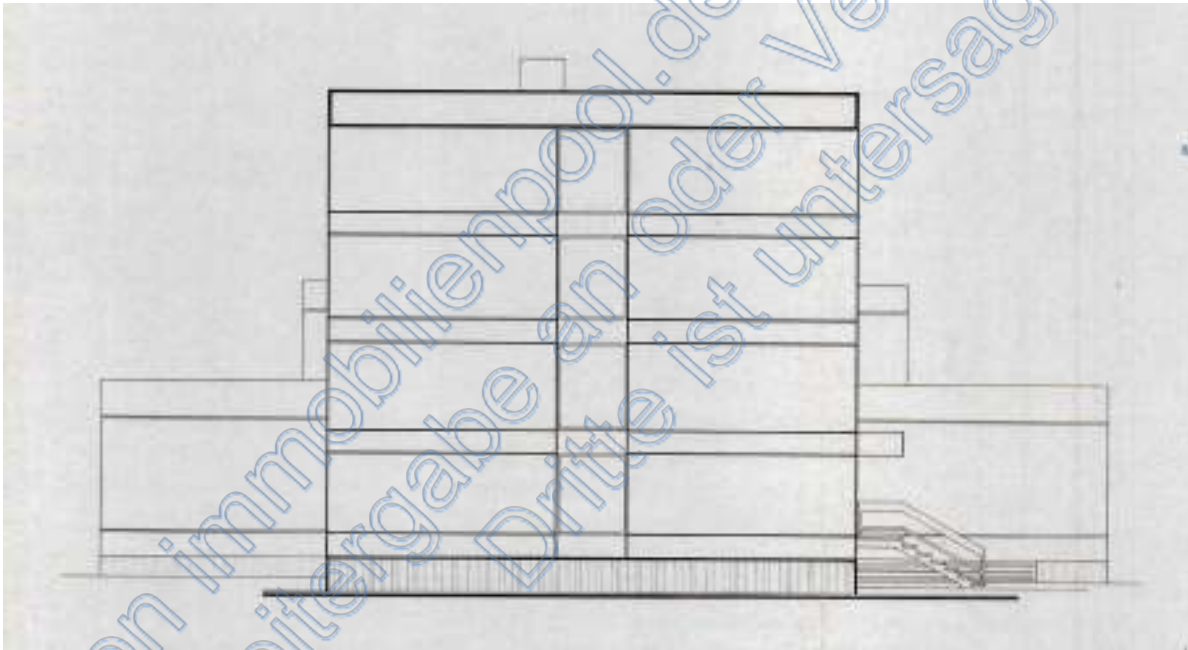


10 Ansichten

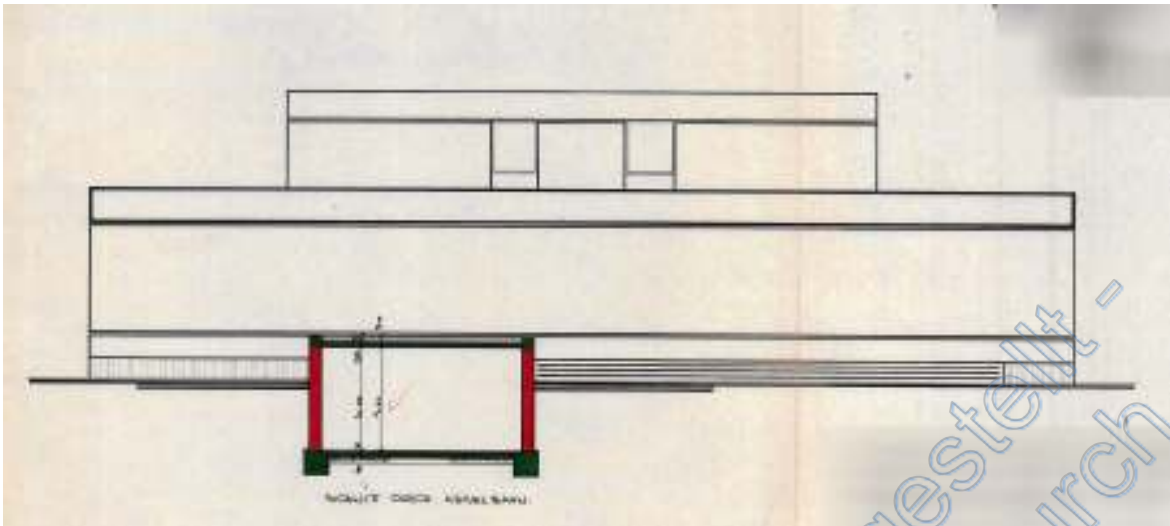
10.1 Ostansicht



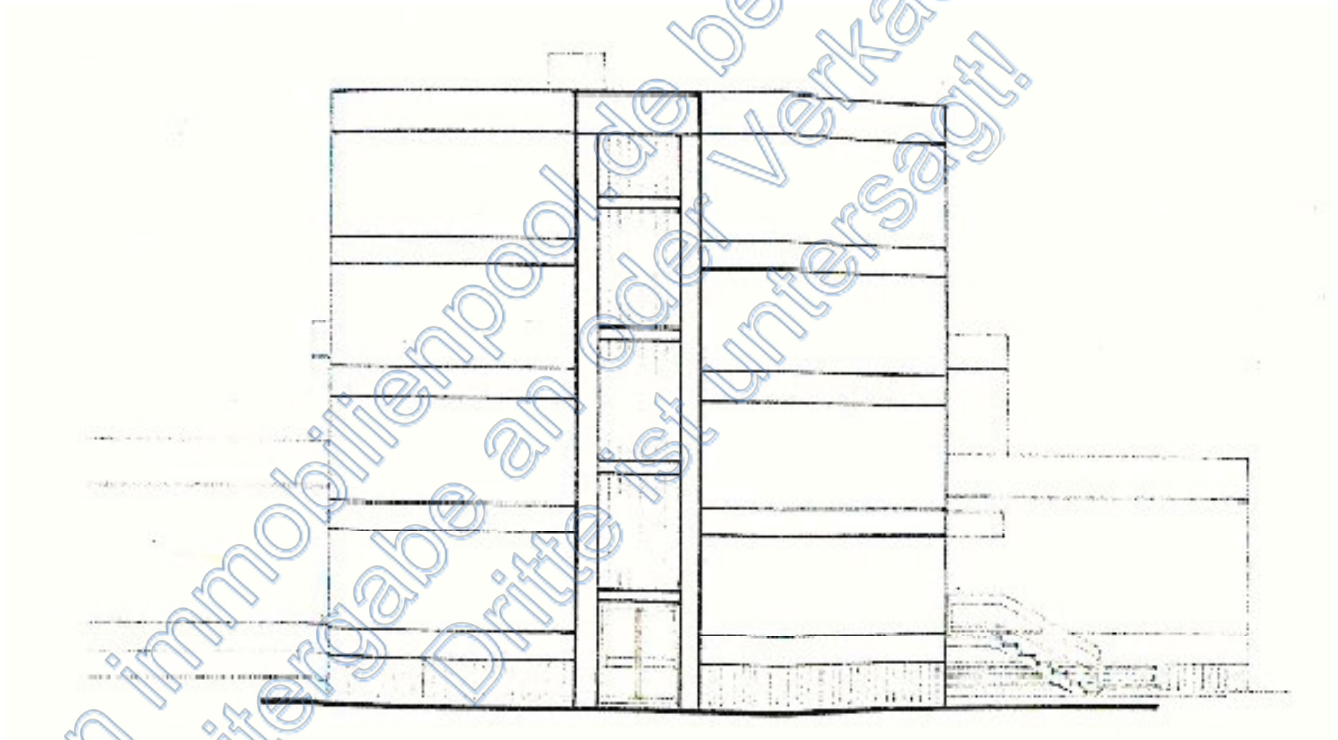
10.2 Westansicht



10.3 Rückansicht Restaurant



10.4 Rückansicht Apartmenthaus



11 Bilder









12 Liegenschaftskarte

nicht für die Veröffentlichung im Internet freigegeben

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