

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!**

von einer Körperschaft des öffentlichen Rechts zertifizierter Sachverständiger für
 Bauschäden, Baumängel und Instandsetzungsplanung.
 Statische Berechnungen, Baumanagement, Beweissicherungsverfahren
 Grundstücksbewertungen, Mieten und Pachten
 Mediator bei Streitfällen im Bauwesen
 zertifiziert TAS ZB 2004-08-27

GUTACHTEN

Aktenzeichen 4 K 39 / 25

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

Bewertungsobjekt

Gebäude- und Freifläche

Höllenstr. 9
 67659 Kaiserslautern

Gemarkung/Grundbuch	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Größe
Kaiserslautern Erlenbach	1218 BV 1	1	544/28	627 m ²



Der Verkehrswert der Grundstücke wurde zum Stichtag 19.11.2025 geschätzt mit:

Verkehrswert Flurstück 544/28

361.000,- €

_ von 2 Ausfertigungen

Inhaltsverzeichnis

1	Übersicht der wesentlichen Objektdaten	Seite	3
2	Allgemeine Angaben		4
3	Wertrelevante Merkmale		6
	3.1 Lage.....		6
	3.2 Verkehrsanbindung.....		6
	3.3 Immissionen.....		6
	3.4 Parkmöglichkeiten/Stellplätze.....		6
	3.5 Lagebeurteilung.....		6
	3.6 Grundstückseigenschaften.....		6
	3.7 Rechtliche Situation.....		8
	3.8 Bauliche Anlagen.....		10
	3.9 Berechnung der Flächen.....		15
4	Ermittlung des Verkehrswertes		
	4.1 Grundstückseckdaten.....		17
	4.2 Darstellung des Wertermittlungsverfahren.....		17
	4.3 Verfahrenswahl.....		18
	4.4 Bodenwertermittlung.....		18
	4.5 Sachwertverfahren (§21-23 ImmoWertV).....		21
	4.6 Plausibilitätskontrolle über Ertragsverfahren.....		35
	4.7 Ertragswertberechnung Tabelle		36
	4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen.....		38
5	Verkehrswert		39
	Anlagen angehängt		ab 40

1 Übersicht der wesentlichen Objektdaten

Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit ehemaliger Kfz-Werkstatt im UG auf Eigentumsgrundstück
Wertermittlungstichtag	19.11.2025
Baujahr:	ca. 1967
Restnutzungsdauer errechnet:	ca. 24 Jahre
Fiktives Baujahr:	1969
Bruttogeschossfläche Wohnhaus:	651,00 m²
Bruttogeschossfläche Garage linksseitig:	46,15 m²
Wohnfläche	176,41 m²
Grundstücksgröße gesamt	627,00 m²

	Sachwert der baulichen Anlagen	302.365, - €
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	9.071, - €
+	Bodenwert	115.729, - €
=	Vorläufiger Sachwert	427.165, - €
x	Sachwertfaktor	1,17
x	Marktwertfaktor	0,90
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	449.805, - €
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35.000, - €
-	10% Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung	44.981, - €
=	Sachwert	370.000, - €
	Ertragswert	342.000, - €

geschätzter Verkehrswert	ca. 361.000, - €
---------------------------------	-------------------------

2 Allgemeine Angaben

Wertermittlungsanlass: Beauftragung zur Feststellung des Verkehrswertes durch Beschluss des Amtsgerichtes Kaiserslautern vom 21.10.2025

Art des Bewertungsobjektes: Einfamilienhaus mit ehemaliger Kfz-Werkstatt auf Eigentumsgrundstück

Lage des Objektes: Höllenstr. 9, 67659 Kaiserslautern-Erlenbach

Grundbuch und Katasterangaben: Amtsgericht Kaiserslautern
Grundbuch von **Kaiserslautern-Erlenbach**
Buch 1000, Blatt 1218
Gemarkung **Erlenbach**,
Flurstück 544/28
Grundstücksgröße 627 m²

Auftraggeber: Amtsgericht-Vollstreckungsgericht
Kaiserslautern
Bahnhofstr.24
67655 Kaiserslautern

Eigentümer: xxxxxxxxxxxxxxxx

Besichtigungstermin: 19.11.2025 = 3. Ortstermin =
**Wertermittlungsstichtag und
Qualitätsstichtag**

Anwesend: Dipl.-Ing. (FH) Werner Emser
Frau
(Mit-Eigentümerin)

Besichtigungstermine wurden wegen Krankheit der Eigentümerinnen 3-mal verschoben

**Wertermittlungsstichtag/
Qualitätsstichtag:** **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der
19.11.2025**

Besonderheiten des Auftrages: **Besichtigung nur von außen,
Ehemalige Werkstatt und die Garage konnten
auch von innen besichtigt werden**

**Herangezogene Unterlagen/
Erkundigungen:** Lageplan, Grundbuchauszug, Auskünfte
mündlich, beim Gutachterausschuss für

Grundstückswerte für den Bereich Westpfalz und dem Gutachterausschuss des Landkreises Kaiserslautern

Informationen:

Beim Ortstermin wurden folgende Unterlagen an den Sachverständigen übergeben:

keine

Kopien der genehmigten Baupläne

Der Unterzeichner hat folgende Unterlagen beschafft:

Auskunft über das Bestehen eines Bebauungsplans

Bodenrichtwertauskunft beim Gutachterausschuss sowie unter Boris RHLP,
Auskunft des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über Veränderungen der Bodenrichtwerte

Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025

Fotos

Wesentliche rechtliche Grundlagen:

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Verkehrswertermittlung und damit auch des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

Baugesetzbuch (BauBG)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006)

Baubenutzungsverordnung (BauNVO)

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

Sachwertrichtlinie (SLW 2012)

Ertragswertrichtlinie EW-RL 2015

Landesgrundstücksmarktbericht des Landes Rheinland-Pfalz 2025

3.0 Wertrelevante Merkmale/Grundstücksbeschreibung:

3.1 Lage:

Der Gemeindeteil Kaiserslautern-Erlenbach gehört zur Stadt Kaiserslautern. Kaiserslautern hat ca. 100.000 Einwohner und liegt im Süden des Bundeslandes Rheinland-Pfalz

Die Entfernung zum Rhein-Neckar-Raum beträgt ca. 60 km, zum Rhein-Main-Raum ca. 100 km. Die Verkehrsanbindung ist über die BAB 6 und die Intercityverbindungen der DB sichergestellt.

Kaiserslautern liegt geografisch zwischen dem Pfälzer-Bergland im Norden und dem nördlichen Rand des Pfälzer Waldes im flachen Tal der Lauter. Nach Westen und Norden schließen sich überwiegend landwirtschaftlich genutzte Gebiete an.

Durch die Talsenke verlaufen die Hauptverkehrsstränge in Ost-West-Richtung (Achse Berlin Paris)

Kaiserslautern ist eines von fünf Oberzentren in Rheinland-Pfalz.

Produzierendes Gewerbe hat sich im Umkreis angesiedelt. Verbrauchermärkte und Einkaufszentren sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Geprägt wird die Region durch eine Massierung von Militärstützpunkten, wie dem ca. 15 km entfernten Flugplatz Ramstein und im Stadtbereich liegenden Wohn- und Versorgungseinrichtungen der amerikanischen Streitkräfte

Das Stadtzentrum ist teilweise als Fußgängerzone ausgebaut.

Neben einem überregional bekannten Theater ist das kulturelle Angebot weitgefächert.

Kaiserslauterns größter Werbeträger ist der traditionsreiche Fußballclub 1. FC Kaiserslautern. 2006 war Kaiserslautern ein Austragungsort der Fußballweltmeisterschaft.

Lage des Wertermittlungsobjektes:

Das Bewertungsobjekt liegt **in einem nördlichen Stadtteil** ca. 7 km von Kaiserslautern-Zentrum entfernt. Es befindet sich in einem **gemischt genutzten Sondergebiet mit Gewerbe GS von mittlerer Qualität mit dörflichem Charakter**.

Bauliche Nutzung der näheren Umgebung:

Die umgebende Bebauung besteht aus Wohnhäusern mit bis zu 2,5 Vollgeschossen, älteren und jüngeren Bestandes.

Einkaufsmöglichkeiten:

Kaiserslautern hat ca. 100.000 Einwohner und bietet wirtschaftlich die Möglichkeiten einer Großstadt.

Öffentliche Verwaltungen sind in ca. 7,0 km Entfernung in Kaiserslautern erreichbar.

Einkaufszentren und Verbrauchermärkten befinden sich im Umkreis von 3,0 – 7,50 km.

- 3.2 Verkehrsanbindung:** **Das Stadtzentrum ist in ca. 7 km Entfernung zu erreichen.**
Der Öffentliche Nahverkehr ist in den Verkehrsverbund Rhein-Neckar integriert. Der nächste Bahnhof ist der Hbf.- Kaiserslautern.
Die L387, L 389, B270 und Autobahnanschlüsse an die A 6 binden den Autoverkehr ein.
- 3.3 Immissionen:** Das Objekt liegt ca.25 m von der L387 (Richtung Kaiserslautern) Entfernt in einer Sackgasse, geringe Belastungen
- 3.4 Parkmöglichkeiten/ Stellplätze:** Eine Zufahrt von der Straße zum Grundstück ist möglich.
- 3.5 Lagebeurteilung:** Bauliche Nutzung der näheren Umgebung:

Die umgebende Bebauung ist eine überwiegend offene Bauweise aus meist zweieinhalbgeschossigen Wohnhäusern.

Die Wohnlagenqualität kann auf Grund der umgebenden Nutzungen und Bebauungen sowie der Erschließung als **gute Wohnlage** eingestuft werden. Es handelt sich um eine dörfliche Randlage.
- 3.6 Grundstückseigenschaften:**

Grundstück:
Größe: **627 m²**
Zuschnitt: rechteckiges Vieleck

Bodenverhältnisse:

Der Boden ist **augenscheinlich** tragfähig

Das Grundstück liegt unterhalb eines steil abfallenden Hanges

Bebaubarkeit: möglich bis 2-Vollgeschosse

Das Grundstück liegt an der Höllenstraße.

Erschließung: gesichert.

Lage an öffentlicher Straße: ja

Erschließungsbeiträge bezahlt: ja

Bau- und Planungsrecht (öffentliches Recht):

Das Grundstück liegt **nicht** im Geltungsbereich eines rechtverbindlichen Bebauungsplanes (§ 34 BauGB). Die Bebauung ist der umgebenden Bebauung anzupassen.

3.7 Rechtliche Situation

Die Informationen zur privat- und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern vom Sachverständigen nicht jeweils vor Ort eingesehen oder sofern nicht anders angegeben, mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensrechtlichen Disposition bezüglich des Bewertungsobjektes zu diesen Angaben von der jeweiligen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

3.7.1 Privatrechtlich

Grundbuch:

Der Sachverständigen hat einen Einblick in das **Grundbuch 1000 von Kaiserslautern Blatt 1218** genommen.

Im Bestandsverzeichnis unter Nr. 1 ist **das Flurstück 544/28** als Hof- und Gebäudefläche, mit einer Gesamtgröße von **627 m²** eingetragen.

In **Abteilung II** ist die Anordnung der Zwangsversteigerung unter Nr. 1 zur Aufhebung einer Gemeinschaft **am 17.07.2025** eingetragen.

Schuldverhältnisse in **Abteilung III** des Grundbuches werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einem Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.

Nicht eingetragene Rechte/ Belastungen:

Dem Unterzeichner war zum Wertermittlungsstichtag nichts bekannt

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück war zum Wertermittlungsstichtag nach Kenntnis des Unterzeichners in **kein Bodenordnungsverfahren** einbezogen.

3.7.2 Öffentlich-rechtlich:**Baulasten und Denkmalschutz**

Das Baulastenverzeichnis und das Denkmalschutzbuch wurden nicht eingesehen.

Planungs- und Entwicklungszustand

Es liegt kein qualifizierter Bebauungsplan vor.

Darstellung im Flächennutzungsplan:

Nach dem Flächennutzungsplan der Stadt Kaiserslautern liegt das Gebäude im Bereich für den im Flächennutzungsplan eine Nutzung als „Wohnbebauung“ nach § 4 BauNV vorgesehen ist. Es gilt **§ 34 BauGB**.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Bauvorhaben in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil zulässig, wenn es sich **nach** Art, Maß, Bauweise und hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen in die nähere Umgebung einfügt.

Festsetzungen:

Nach Auskunft **der Stadt Kaiserslautern** sind folgende Festsetzungen eingetragen

Bodenrichtwertzone 8080

B-M-o-II-bfa – GFZ 0,8

B	=	baureifes Land
M	=	Mischgebiet
o	=	offene Bauweise
II	=	2-Vollgeschosse
baf	=	beitragsfrei
GFZ	=	Geschossflächenzahl

Entwicklungsstufe:

Entscheidend für die Qualität eines Grundstückes ist die „von der Natur der Sache“ her gegebene Möglichkeit der Nutzung und der wirtschaftlichen Ausnutzung, wie sie sich aus den Gegebenheiten der örtlichen Lage des Grundstückes bei vernünftiger wirtschaftlicher Betrachtungsweise objektiv anbietet. Sie richtet sich daher nicht allein nach formalen Gesichtspunkten (Ortsplanung, Festsetzung von Fluchtlinien usw.) und auch nicht danach, ob eine bestimmte Nutzungsart, z.B. bauliche Nutzung, tatsächlich schon verwirklicht war.

Ausgehend von der Grundstücksbeschreibung, den planungs- und erschließungsrechtlichen Gegebenheiten und der Lage im Umfeld der städtebaulich genutzten Grundstücke stuft der Sachverständige das Flurstück als **erschließungsfreies, baureifes Land** ein.

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht überprüft. **Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.**

3.7.3 Energieausweis:

in Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.7.4 Mietpreisbindung:

Eine Mietpreisbindung liegt nicht vor.

3.8 Bauliche Anlagen

3.8.1 Derzeitige Nutzung und Drittverwendungsmöglichkeit:

Derzeitige Nutzung:

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus, mit im Untergeschoss befindlicher ehemaligen Kfz-Werkstatt, das Grundstück ist entlang der ganzen Straßenfront bebaut. Der rückwärtigen Kellerbereich befindet sich in voller Höhe im Bereich eines steil ansteigenden Hanges. Die Zufahrt ist zum Untergeschoss ist straßenseitig möglich. In Erdgeschosshöhe ist eine Dachterrasse und ein Balkon vorhanden. Das Haus wird als Einfamilienhaus genutzt und ist **bewohnt**.

Drittverwendungsmöglichkeit:

als Mischobjekt Wohnen / Kleingewerbe

Für die vorliegende Wertermittlung wird von der Nutzung als Einfamilienwohnhaus mit Lagerräumen ausgegangen.

3.8.2 Beschreibung der baulichen Anlagen**Gebäudedaten****Gebäudeart:**

Einfamilienhaus 2-geschossig mit Satteldach, das Gebäude ist unterkellert, Keller zur Straße freistehend, Rückseite des Kellergeschosses im Hang, beidseitig an Garagen angebaut, auf einem Eigentumsgrundstück, Zufahrt von der Höllenstraße, seitliche Dachterrasse, Balkon.

Baujahr:	ca. 1967
geschätztes fiktives Baujahr:	ca. 1969

Tragende Teile (laut Baubeschreibung)

Konstruktionsart: Massivbauweise KG in Betonskelettbauweise

Fundamente: Stampfbeton

Bodenplatte Beton

Wände: Kellergeschoss in Beton,
Kalksteinmauerwerk
Wohngeschosse mit Bimshohlmauerwerk

Innenwände: Bimssteine, Zementschwemmsteine

Decken: Kellerdecke in Stahlbeton,
über Erdgeschoss mit
Stahlbeton-Hohlkörpern

Dach: Holzdachstuhl mit Ziegeleindeckung

Treppen: Beton

Außenansicht

Verputz: Kalkzementputz,
Wärmedämmverbundsystem im
Erdgeschoss (Wohnungsbereich)
Sockel, Putz auf Betonskelettwänden bzw.
Mauerwerk

Fenster: Kunststofffenster mit PVC-Rollläden

mit Isolierverglasung im Wohnbereich,
einfach verglaste Stahlfenster im ehemaligen
Werkstattbereich (UG)
Kunststeinfensterbänke

<u>Haustür:</u>	Alu-Haustür, mit Glaseinsätzen
<u>Kamin:</u>	Klinkermauerwerk
<u>Dachrinnen, Fallrohre:</u>	Zinkblech, teilweise unter Putz
<u>Dach:</u>	Ziegeleindeckung,
<u>Besondere Bauteile:</u>	Dachterrasse, Balkon im EG mit Holzgeländer Große Garage linksseitig (ehemaliges Ersatzteillager) Elektrisches öffnendes Sektionaltor

<u>Bauschäden und Baumängel:</u>	Putz- und Anstrichschäden, Risse im Wand- und Sockelbereich, Balkonbelag verwittert, verwilderte Außenanlage
----------------------------------	--

Unterhaltungsstau: **dem Baujahr entsprechend hoch**

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Renovierungsbedarf außen, Malerarbeiten,
fehlende Innenbesichtigung der Wohnung,
Wasserschaden in rechten Balkonbereich,
Fassadenveralung

Innenansichten

Im Innenbereich konnte nur die ehemalige Kfz-Werkstatt und ein Büroraum besichtigt werden.

<u>Werkstatt:</u>	1-Büroraum 1-Lagerraum 1-Werkstatt mit Garageneinfahrt 1 Hebebühne
-------------------	---

Boden: Beton roh ohne Belag

Wände: Ortbetonwand als Stützwand zum rückwärtigen Hang, Betonwände innen

Konstruktion: in Betonskelettbauweise mit Mauerwerk
Ausgefacht

<u>Decke über Werkstatt:</u>	Ortbetondecke, F90
<u>Fenster:</u>	Stahlfenster mit Einfachverglasung und Stahlgittern
<u>Türen:</u>	Holzdoppeltür mit Glasfenstern vergittert, Sektionaltor mit Fenstern
<u>Büroraum:</u>	Holz Vertäfelung im Wand- und Deckenbereich 1-Radiatorheizkörper Eektroausstattung Standard
<u>Bauschäden und Baumängel:</u>	Putz- und Anstrichschäden, Risse im Wand- und Deckenbereich, alte Regale und Blechteile gelagert
<u>Garage linksseitig:</u>	Doppelgarage mit nur einem zweiflügeligen Holztor, teilweise verglast, ein Tor zugemauert
<u>Boden:</u>	Rohbeton
<u>Wände</u>	Beton und Hohlblockmauerwerk, unverputzt
<u>Decke:</u>	Ortbetondecke
<u>Bauschäden und Baumängel:</u>	Putz- und Anstrichschäden, Risse im Wand- und Deckenbereich, alte Regale und Blechteile gelagert
<u>Haustechnik:</u>	
<u>Heizung:</u>	Gaszentralheizung, Sägemehl-Warmluftofen im Werkstattbereich (überaltert)
<u>Elektroversorgung:</u>	im UG Standardausführung auf Putz
<u>Sanitärinstallationen:</u>	nicht bekannt
<u>Energieausweis:</u>	nicht vorgelegt
<u>Energetische Beurteilung</u>	Auf Grund des Baujahrs sowie der verwendeten Materialien werden die energetischen Eigenschaften dem Baujahr entsprechend beurteilt.
<u>Werkstatt:</u>	PKW-Hebebühne älter als 15 Jahre (wird nicht bewertet)

Wohnungsbeschreibung

<u>Raumaufteilung:</u>	nicht bekannt
<u>Gestaltung:</u>	Die Gestaltung der Räumlichkeiten so weit (zugänglich) ist für den Zeitabschnitt der Errichtung ca. 1976 zeittypisch.
<u>Belichtungsverhältnisse:</u>	Die Belichtung und Besonnung sind entsprechend dem Baujahr zeitgemäß ausreichend.
<u>Abgeschlossenheit:</u>	Die Wohnung ist abgeschlossen. Der Werkstattbereich mit Büro ist abgeschlossen.

3.8.3

Baulichen Außenanlagen und sonstige Anlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen
Wasser-, Strom- und Kanalanschluss
an das öffentliche Netz,
befestigte Zuwegung entlang Höllenstraße,
rückwärtiger steilabfallender wild
bewachsener Hang,
kleiner Gartenteil am Hang

3.9 Berechnung der Flächen**Wohn- und Nutzflächen:**

Die Berechnung der Nutz- (NFL) und Wohnflächen (WFL) wurde vom Sachverständigen auf **Grundlage von Messungen im Außenbereich und in der Werkstatt** vor Ort durchgeführt.

Die Wohnfläche wurde anhand der teilweise vorliegenden Pläne berechnet.

Berechnung der Bruttogrundflächen (BGF) des Wohnhauses

<u>Wohnhaus</u>		Abmessungen M	Fläche m ²
	Untergeschoss UG Werkstatt Garage integriert	a-Fläche 24,60 x 8,60	211,56
		b-Fläche	
	Anbau links	a-Fläche 5,25 x 7,50 + 4,35 x 6,50	67,66
		b-Fläche	
	Erdgeschoss EG	a- Fläche 21,60 x 8,60	185,76
		b- Fläche	
	Speicherraum	a-Fläche 21,60 x 8,80	185,76
	Terrasse	c-Fläche	120,00
	Zusammenstellung		
		a- Flächen	650,74
		b- Flächen	
		c- Flächen	120,00
		Summe BGF a-Flächen	650,74
<u>Garage linksseitig</u>		7,10 x 6,50	46,15

Brutto-Geschossfläche (BGF) Wohnhaus = **650,74 m²**

Brutto-Geschossfläche (BGF) Garage linksseitig = **46,15 m²**

Berechnung der Wohnflächen (WFL) und Nutzflächen (NFL)

Eine Berechnung der Wohn- und Nutzflächen ist nur überschlägig möglich, da der Zutritt zur Wohnung verweigert wurde. Baupläne waren nur teilweise erhältlich

Wohnhaus		Raum	Abmessungen m	Fläche m ²
NFL	<u>Untergeschoss</u> UG (KG) Haus			
		Ehemalige Werkstatt	20,32 x 7,30 - 7,90 x 3,50	120,69
		Lager	7,90 x 3,26	25,28
		Büro	3,43 x 2,51	8,60
		Treppenhaus	2,51 x 3,50	8,79
		Garage mit Bühne	4,37 x 7,30	31,90
	<u>Werkstatt</u>	gesamt		195,26
	UG-Keller zur Wohnung geschätzt			
		Treppe	3,33 x 2,50	8,32
		Flur		7,00
		Keller 1	1,90 x 1,75	3,33
		Keller 2	2,625 x 2,36	6,20
		Keller 3	1,05 x 2,36	2,48
	<u>UG- Kellerbereich</u>			27,33
		Garage linksseitig	6,83 x 6,14	41,94
		Summe UG (KG) (NFL)		264,53
WFL	<u>Erdgeschoss</u> EG + UG	EG-Wohnung		
		Flur	17,195 x 1,26	21,67
		Kaminzugang	1,015 x 2,385	2,42
		Zimmer 1	3,33 x 4,01	13,53
		Zimmer 2	3,45 x 4,01	13,83
		Zimmer 3	3,29 x 4,01	13,19
		Schlafen	3,64 x 4,01	14,60
		Wohnen	6,83 x 4,01	27,39
		Essen	3,76 x 3,59	13,50
		Küche	3,325 x 2,385	7,93
		Bad	2,415 x 2,385	5,76

	WC	1,01 x 2,385	2,41
	Diele	3,19 x 2,50	7,98
	UG-Abstellen	3,325 x 2,385	7,93
	Eingangsflur	3,625 x 1,26 + 1,925 x 1,26	7,00
			159,14
	Abzügl.3 % Putz	152,14 x 0,03	-4,77
	gesamt		154,37
	zuzüglich Balkon rechts	8,21 x 2,70/4	5,54
	Terrasse		
		11,00 x 6,00/4	16,50
	Summe UG (WFL)		176,41

Zusammenstellung der Wohnfläche (WFL):Summe Erdgeschoss + UG 176,41 m²**Gesamtwohnfläche: 176,41 m²****Zusammenstellung der Nutzfläche (NFL):**Summe ehemalige Werkstatt 195,25 m²Summe Keller und Eingang 27,33 m²Summe Garage links 41,94 m²**Gesamtnutzfläche: 264,53 m²**

4 Ermittlung des Verkehrswertes

4.1 Grundstücksdaten

Grundbuch	Band	Blatt	Gemarkung	Flurstück	Größe
Kaiserslautern		1218	Erlenbach	544/28	627 m ²

4.2 Darstellung der Wertermittlungsverfahren

Definition:

Für bebaute und unbebaute Grundstücke ist ein Verkehrswert zu ermitteln nach:

§ 194 BauGB

Der **Verkehrswert** wird 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 Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Die Wertermittlung nennt **3 Verfahren** zur Ermittlung des Verkehrswertes; das Vergleichswertverfahren, das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wird das Wertermittlungsverfahren nach den folgenden Kriterien ausgewählt:

Stehen zur Wertschätzung ausreichend Vergleichspreise zur Verfügung, so wird das Vergleichswertverfahren als vorrangiges Verfahren angesehen. Das **Vergleichswertverfahren** ist das Verfahren, das am besten das Marktgeschehen widerspiegelt, da die Ausgangsdaten direkt aus dem Grundstücksmarkt stammen. Es ist das Regelverfahren für die Bewertung des Bodens hauptsächlich unbebauter, aber auch bebauter Grundstücke.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite im Vordergrund, so wird das Ertragswertverfahren als vorrangig gesehen. Das **Ertragswertverfahren** ist für Objekte geeignet, für welche die Verzinsung des eingesetzten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr im Vordergrund steht. Es wird der am Wertermittlungstichtag nachhaltig erzielbare Grundstücksreinertrag wie eine jährlich wiederkehrende Rente angesehen, die jedes Jahr in gleicher Höhe bis zum Ende der Nutzungsdauer des Gebäudes abfällt.

Sind vergleichbare Objekte in erster Linie zur persönlichen Eigennutzung bestimmt und tritt die Erzielung von Erträgen in den Hintergrund, so wird der Verkehrswert vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** berechnet. Im Sachwertverfahren werden die Ersatzbeschaffungskosten der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegt. Ausgangspunkt sind dabei die gewöhnlichen Kosten, die unter Berücksichtigung der am Wertermittlungstag vorliegenden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für die Neuerrichtung einer baulichen Anlage ersatzweise aufzubringen wären.

4.3 Verfahrenswahl

Der Verkehrswert wird im vorliegenden Fall nach dem Sachwertverfahren ermittelt.

Der Sachwert setzt sich aus 3 Komponenten zusammen:

Bodenwert

Wert der baulichen Anlagen

Wert der sonstigen Anlagen

Begründung:

Das **Sachwertverfahren** wird angewendet, weil die Ersatzbeschaffungskosten des aufstehenden Gebäudes preisbestimmend sind und die Nutzung des Grundstückes nicht auf die Erzielung eines Ertrages ausgerichtet ist. Das vorgenannte Objekt wurde als 1-Familienhaus mit Autoreparaturwerkstatt gebaut, **wird aber als Einfamilienhaus genutzt**. Die qualitativen Eigenschaften des Objektes können mit am Grundstücksmarkt orientierten Werten und Korrekturfaktoren, den Verhältnissen am Bewertungsstichtag entsprechend, am besten angepasst bewertet werden.

4.4 Bodenwertermittlung

Verfahren:

Durch mittelbaren Preisvergleich der Bodenrichtwerte gemäß § 16 ImmoWertV.

Der Bodenwert ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. S. R. auf der Grundlage von Vergleichsverkaufspreisen im Vergleichsverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

4.4.1 Bodenrichtwert

Der **Bodenrichtwert** ist der durchschnittliche Lage-Wert des Bodens für eine Mehrzahl von Grundstücken (in einer Bodenrichtwertzone), für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf ein Grundstück, dessen wertbeeinflussende Umstände für diese Bodenrichtwertzone typisch sind (Richtwertgrundstück).

Im vorliegenden Fall liegt ein Auszug aus der Bodenrichtwertekarte vor.

Die Bodenwertermittlung wird auf Grundlage eines amtlichen Bodenrichtwertes in der Lage des Bewertungsgrundstückes durchgeführt.

Bodenrichtwert 01.01.2024:	Bauland / Gewerbe	190, - €/m² B- SG
-----------------------------------	--------------------------	-------------------------------------

Das Bewertungsmodell ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet MI	=	Mischgebiet
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
offene Bauweise	=	o
GFZ (Geschossflächenzahl)	=	0,8
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksgröße des Richtwertgrundstückes	=	500 m ²

Der Bodenrichtwert ist hinreichend gegliedert und auch hinreichend bestimmt. Er kann zur Ableitung des Bodenwertes herangezogen werden.

Das Bewertungsobjekt ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Baufläche/Baugebiet SG	=	Sondergebiet mit Gewerbe
beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
offene Bauweise	=	o
GRZ	=	0,4
Anzahl der Vollgeschosse	=	II
Grundstücksgröße (Baulandanteil)	=	627 m ²

4.4.2 Bodenwert (Bauland)

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 19.11.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstückes angepasst.

I. Umrechnung des Bodenwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
Flurstück 544/28				
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwertes(frei)			= 190,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangspunkt für weitere Anpassungen)			= 190,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts (BRW)				
	Richtwert- grundstück	Bewertungs- grundstück	Anpassungs- faktor	
Stichtag	01.01.2024	19.11.2025	x 1,035	E 1
III. Anpassung wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	gute Lage	gute Lage	x 1,00	
Bauart	Einzelhaus	Einzelhaus	x 1,00	
Angepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 196,65 €/m²	
Fläche(m ²)	800	1.099	x 0,988	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land (938 m ²)	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	Wohngebiet	Wohngebiet	x 1,00	
Vollgeschosse	II	II	x 1,00	
Bauweise	offene	offene	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Hanglage	x 0,95	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			184,58 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben (nicht bekannt)			0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 184,58 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwertes				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert			184,58 €/m ²	
zugeordnete Fläche			627 m ²	
Abgabenfreier Bodenwert am 19.11.2025			115.729,00 €	

E 1 Lineare Anpassung an die Preissteigerungsrate der Grundstücke
Anstieg Baupreisindexdifferenz vom 01.01.2024 zum
Wertermittlungstichtag 19.11.2025 = 3,5 % Steigerung

E2 Anpassung des Grundstückes:

Der Baulandanteil wird an das Richtwertgrundstück angepasst.

Richtwertgrundstücksgröße 500 m² = 1,00

Grundstücksgröße Baulandanteil 627 m² = 0,988

Angepasster Wert 0,988 / 1,00 = 0,988

4.5 Sach- und Ertragswertermittlung

Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung:

Erläuterung der allgemeinen Begriffe und Wertermittlungsansätze

Das Sachwertmodell ist in der ImmoWertV 2021 gesetzlich geregelt. Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird auf Grundlage von Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden. Bestehende Grundstücksbesonderheiten sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Ermittlung der Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV 2021)

Zur Ermittlung des Sachwertes der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist von den Herstellungskosten auszugehen, die unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt in vergleichbarer Weisennutzbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag (ggf. unter Berücksichtigung abweichender Qualitäten am Qualitätsstichtag) unter zu Grundlegung neuzeitlicher, wirtschaftlicher Bauweisen aufzuwenden waren und nicht von Rekonstruktionskosten. Für die Ermittlung von Herstellungskosten von baulichen Anlagen werden in der Regel die Normalherstellungskosten 2010(NHK 2010) zu Grunde gelegt. Dies sind die gewöhnlichen Herstellungskosten, die für die jeweiligen Gebäudestandards je Flächeneinheit angegeben werden

Der Herstellungswert von Gebäuden wird durch Multiplikation der Flächeneinheit des Gebäudes mit den Herstellungskosten für vergleichbare Gebäude ermittelt. Dem so ermittelten Herstellungswert ist der Wert von besonders zu veranschlagenden Bauteilen, besonderen Einrichtungen und der Außenanlagen hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten (ImmoWertV 2021 Anlage 4)

Normalherstellungskosten sind die Kosten, die marktüblich für die Neuerrichtung einer entsprechenden baulichen Anlage aufzuwenden wären. Die NHK 2010 enthalten neben den Kostenkennwerten weitere Angaben zu der jeweiligen Gebäudeart, wie Angaben zur Höhe der eingerechneten Baunebenkosten, teilweise Korrekturfaktoren sowie teilweise weitergehende Erläuterungen. Es ist der Kostenkennwert zu Grunde zu legen, der dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Bruttogeschossfläche (€/m² BGF) angegeben. Sie umfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11: 2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppe 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt).

Gebäudestandards (ImmoWertV 2021 Anlage 4)

Die NHK 2010 unterscheidet bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen, in die das Bewertungsobjekt einzuordnen ist.

Diese Einordnung ist abhängig vom Stand der technischen Entwicklung und den bestehenden rechtlichen Anforderungen am Wertermittlungsstichtag. Sie hat die Marktverhältnisse am Wertermittlungsstichtag zu berücksichtigen. Dafür sind von Bedeutung:

Qualität der verwandten Materialien und der Bauausführung
Energetischen Eigenschaften

Für die jeweilige Nutzung besonders relevante Standardmerkmale, wie z.B. Schallschutz
oder Aufzuganlagen in Mehrfamilienhäusern

Bei freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern enthalten die NHK 2010 zwei weitere Standardstufen (1 und 2) mit Kostenkennwerten für Gebäude, deren Standardmerkmale zwar nicht mehr zeitgemäß sind, aber dennoch eine zweckentsprechende Nutzung des Gebäudes erlauben. Bei den übrigen Gebäudearten ist bei nichtmehr zeitgemäßen Standardmerkmalen ein entsprechender Abschlag sachverständig vorzunehmen.

Bruttogrundfläche

Die Kostenwerte der NHK beziehen sich auf den Quadratmeter Bruttogrundfläche (BGF). Die BGF ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. In Anlehnung an die DIN 277-1 . 2005-02 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche zu unterscheiden:

Bereich a: überdeckt und allseitig umschlossen
Bereich b: überdeckt jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
Bereich c: nicht überdeckt

Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Balkone, auch wenn sie überdeckt sind, sind dem Bereich c zuzuordnen. Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. Putz und Außen-Schalen

mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Nicht zur BGF gehören z.B. Flächen von Spitzböden und Kriechkellern, die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung von Baukonstruktionen und technischen Anlagen dienen, sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen, z.B. über abgehängten Decken.

Nicht erfasste Bauteile und besondere Einrichtungen)

Werthaltige, bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile, wie z.B. Dachgauben, Balkone und Vordächer sind in Ansatz zu bringen durch pauschale Herstellungswertzuschläge. Soweit diese Bauteile erheblich vom Üblichen abweichen, ist ggf. ihr Werteinfluss als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nach der Marktanpassung zu berücksichtigen. Ferner berücksichtigen die NHK definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit 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 HNK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normalgebäudes 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 Ausstattungsstandards miterfasst und sind demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt.

Baupreisindex (§ 18 ImmoWertV 2021)

Die aus den Kostenkennwerten der NHK 2010 ermittelten Herstellungskosten sind auf den Wertermittlungstichtag zu beziehen. Hierzu ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Gebäudeart zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden. Eine Abweichung des Basisjahres des Baupreisindex vom Basisjahr der NHK 2010 ist zu berücksichtigen

Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen

Dies sind außerhalb des Gebäudes befindliche mit dem Grundstück fest verbunden Bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen, Einfriedungen, befestigte Zuwegungen, Hofbefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Soweit wertrelevant und nicht anderweitig erfasst, sind die Sachwerte der für die üblichen baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen nach Erfahrungssätzen oder den gewöhnlichen Herstellungskosten zu ermitteln. Werden die gewöhnlichen Herstellungskosten zu Grunde gelegt, ist eine Alterswertminderung anzusetzen.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 2021)

Die auf der Grundlage der NHK 2010 unter Berücksichtigung der entsprechenden Korrekturfaktoren und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogenen Herstellungskosten entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Bauart. Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen diese Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen

Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzung des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird die für jede Gebäudeart angesetzte Gesamtnutzungsdauer, die gegebenenfalls durch Instandsetzung oder Modernisierung

verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt. Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nachfolgender Formel berechnet:

$$\text{Gesamtnutzungsdauer} - \text{Restnutzungsdauer} / \text{Gesamtnutzungsdauer} \times 100$$

Gesamtnutzungsdauer GND (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet den Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen entsprechend ihrer Zweckbestimmung nach wirtschaftlich vernünftigen Gesichtspunkten nutzbar sind. Sie ist eine Modellgröße. Anlage 4 enthält hierzu Orientierungswerte, die die Gebäudeart berücksichtigen.

Restnutzungsdauer RND (§ 4 ImmoWertV 2021)

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt.

Das Ergebnis ist darauf zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird. Für Gebäude, die modernisiert wurden, kann von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen(modifizierten) Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Für die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer bei Wohngebäuden kann auf das, in Anlage 4 der, beschriebene Modell, zurückgegriffen werden, mit dem ggf. durchgeführte Modernisierungen berücksichtigt werden können. Eine unterlassene Instandhaltung wird in der Regel als Bauschaden berücksichtigt. In gravierenden Fällen verringert sich die Restnutzungsdauer. Die längere oder verringerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer verändert nicht die Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes

Baumängel und Bauschäden

Baumängel sind Fehler, die dem Gebäude von Anfang an anhaften (mangelhaft Planung oder Ausführung). Sie können als funktionale oder ästhetische Mängel durch Weiterentwicklung des Standards oder Wandlung der Mode entstanden sein.

Bauschäden sind auch auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen sein. 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 Berechnungen festgelegt werden.

Marktanpassung- Sachwertfaktoren

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstückmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse ist der im Wesentlichen nur kostenorientierte vorläufige Sachwert an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem örtlichen Grundstückmarkt anzupassen. Hierzu ist der vorläufige Sachwert zu multiplizieren, der aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt wird in Abhängigkeit von den maßgeblichen Verhältnissen am örtlichen Grundstückmarkt kann auch ein relativ hoher oder niedriger Sachwertfaktor sachgerecht sein. Kann vom Gutachterausschuss kein zutreffender Sachwertfaktor zur Verfügung gestellt werden, können hilfsweise Sachwertfaktoren aus vergleichbaren Gebieten herangezogen oder ausnahmsweise die Marktanpassung unter Berücksichtigung der regionalen Marktverhältnisse sachverständig geschätzt werden; in diesen Fällen ist die Marktanpassung besonders zu begründen. Sachwertfaktoren werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind die Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 2 und 3 Immo WertV)

Besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel und Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren erheblich abweichenden Erträgen können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

4.5.2 Sachwertberechnung**4.5.2.1 Normalherstellungskosten**

Die Herstellungskosten des Wohnhauses werden auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelt, die in Anlehnung an die in ImmoWertV 2021 Anlage 4 des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung angegebenen Normalherstellungskosten gewählt werden (NHK 2010; inkl. 17 % Baunebenkosten).

Ermittlung des Ausstattungsstandards (AS)

KG-Kostengruppe Ausstattungs- Standardstufe	einfach	mittel	gehoben	Punkte
310 Baugrube	1	1	1	1
320 Gründung	2	2	3	2
330 Außenwände	7	8	9	8
340 Innenwände	3	4	5	4
350 Decken	4	5	6	5
360 Dächer	4	4	5	4
370 Baukonstruktive Einbauten	0	0	0	0
390 Sonstige Baukonstruktionen	0	1	0	0
410 Abwasser, Wasser, Energie- Versorgung	1	2	4	1
420 Wärmeversorgungsanlage	2	2	3	2
430 Lufttechnische Anlagen	0	0	0	0
440 Starkstromanlagen	1	1	1	1
450 Fernmeldeanlagen	0	0	0	0
460 Förderanlagen	0	0	0	0
470 Nutzungsspezifische Anlagen	0	0	0	0
480 Gebäudeautomation	0	0	0	0
490 Techn. Anlagen	0	0	0	0
Summe		30		
Punkte:	25-27 = einfach	28-31 = mittel	32-37 = hoch	

Die Gebäudebeschreibung weist mit 30 Punkten die Merkmale einer mittleren Ausstattung auf.

NHK 2010-Werte aus Anlage 4 ImmoWertV

Typ	Standardstufe	1	2	3	4	5
1.02	Freistehendes Einfamilienhaus, Erdgeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut	545, - €/m ²	605, - €/m ²	695, - €/m ²	840, - €/m ²	1.050, - €/m ²

Nach sachverständiger Würdigung werden die zutreffenden Standardstufen zugeordnet:

Standardstufe	1	2	3	4	5	Wägungs- Anteil in %
Außenwände			1			23
Dächer			1			15
Außentüren und Fenster			1			11
Innenwände und Türen			1			11
Deckenkonstruktionen Treppen			1			11
Fußböden			1			5
Sanitäreinrichtungen			1			9
Heizung			1			9
Sonstige techn. Einrichtungen			1			6
Kostenkennwerte Euro/m ² BGF	545,-	605,-	695,-	840,-	1.050,-	100 %

Die Einordnung des Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt auf der Basis der Beschreibung der Gebäudestandards aus Anlage 3 der Sachwertrichtlinie.

hier vorliegende gewogene Standardstufe 3,00 ergibt 695,00 Euro/m² BGF nach NHK 2010

Korrektur wegen Baupreisentwicklung des Wohnhauses

Die Kostenkennwerte sind an die Baupreisentwicklung anzupassen:

Baupreisindex 2010		100
Baupreisindex am Stichtag 19.11.2025		189,4
Faktor	=	1,894

Kostenkennwerte des Wohnhauses

Die endgültigen Kostenkennwerte berechnen sich somit wie folgt

Typ 1.01	695,00 €/m²BGF x 1,894 = 1.316,33 €/m²BGF
Rund:	1.316, - €/m²BGF

Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundflächen wurden mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit unter 3.9 ermittelt.

Herstellungskosten des Wohngebäudes		
	Kostenkennwert NHK 2010 Typ 1.01	1.316, - €/m ² BGF
x	Bruttogrundfläche	650,74 m ²
=	Herstellungskosten	856.374, - €

4.5.2.2 Alterswertminderung**Gesamtnutzungsdauer (GND) Wohnhaus**

Die Anlage 1 der ImmoWertV 2021 bietet Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung. Für Einfamilienhäuser beträgt diese:

Standardstufe: 80 Jahre

Bei der hier vorliegenden gewogenen Standardstufe 3,00 wird unter Berücksichtigung der Bauweise und des Zustandes die Gesamtnutzungsdauer (Modellkonform) sachverständig mit 80 Jahren angesetzt.

Restnutzungsdauer (RND) des Wohnhauses:

Ermittlung des Modernisierungsgrades, aus der Summe der Punkte ergibt sich der jeweilige Modernisierungsgrad.

Liegen die Maßnahmen weiter zurück, ist zu prüfen, ob nicht ein geringerer als der maximale Tabellenwert anzusetzen ist. Sofern nicht modernisierte Bauelemente noch zeitgemäßen Ansprüchen genügen, sind entsprechende Punkte zu vergeben.

Modernisierungselemente	Max. Punktezahl	Zutreffende Punktezahl
Dacherneuerung	4	0
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung der Bäder	2	0
Modernisierung des Innenausbau (Decken, Fußböden, Treppen)	2	0
Wesentliche Grundrissverbesserung	2	0
Gesamtpunkte	20	2,0

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunktezahl ist der Modernisierungsgrad sachverständig zu ermitteln.

Hierfür gibt die Tabelle aus Anlage 4 ImmoWertV 2021 folgende Anhaltspunkte:

bis zu 1 Punkt	nicht modernisiert
bis zu 4 Punkten	kleine Modernisierung im Rahmen der Instandhaltung
bis zu 8 Punkten	mittlerer Modernisierungsgrad
bis zu 13 Punkten	überwiegend modernisiert
Mehr als 18 Punkte	umfassend modernisiert

Das Bewertungsobjekt wurde ca. 1977 gebaut.

Am Haus sind teilweise neue Fenster mit Rollläden eingebaut.

Da eine Innenbesichtigung nicht möglich war können weitere Renovierungsmaßnahmen im Wohnbereich nicht berücksichtigt werden.

Es wird daher ein fiktives Baujahr wie folgt geschätzt:

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem (vorläufig rechnerischen) Gebäudealter $80 - (2025 - 1967) = 58$ Jahre) ergibt sich eine vorläufige rechnerische Nutzungsdauer von **22 Jahren**

Auf Grund des Modernisierungsstandards, von **2,0** Punkten „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich (gemäß ImmoWertV 2021) eine modifizierte **Restnutzungsdauer (RND) von 24 Jahren** (sachverständig angepasst).

Berechnung: $1,0767 \times 58^2/80 - 2,2757 \times 58 + 1,3878 \times 80 = 24,31$ Jahre

gerundet: ca. 24,0 Jahre

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (ca. 80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (24 Jahren) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (80 – 24 Jahren) = 56 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein **fiktives Baujahr (2025 – 56 Jahren) = 1969**

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlungen wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- **eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 24 Jahren und**
- **ein fiktives Baujahr 1969**

zu Grunde gelegt.

Alterswertminderung des Wohnhauses:

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und wie folgt linear berechnet:

$$\text{GND} - \text{RND} / \text{GND} \times 100$$

Alterswertminderung des Wohnhauses:

$$(80 \text{ Jahre} - 24 \text{ Jahre}) / 80 \text{ Jahre} \times 100 = 0,70 \quad \text{rund:} \quad 70 \%$$

Die Korrekturgröße beträgt damit 70% bzw. **856.374,- €** x 0,60 = 599.461,80 €
rd. 599.462,- €

Kostenkennwerte der Garage:

Die endgültigen Kostenkennwerte berechnen sich somit wie folgt:

Typ 14.1 Stufe 3	245,00 €/m²BGF x 1,894 = 464,03 €/m²BGF
	Rund: 464,- €/m²BGF

Herstellungskosten der Garage		
	Kostenkennwert NHK 2010 Typ 14.1	464,- €/m ² BGF
x	Bruttogrundfläche	46,15 m ²
=	Herstellungskosten	21.414,- €

Alterswertminderung der Garage:

Die Lebensdauer der Garage wird der Lebensdauer des Hauses angepasst.

(80 Jahre - 24 Jahre) / 80 Jahre x 100 = 70,0	rund:	70 %
Die Korrekturgröße beträgt damit	70 % bzw. 21.414, - € x 0,70	= 14.989,80 €
	Rd.	14.990, - €

4.5.2.3 In der NHK nicht erfasste Bauteile/Einrichtungen

Besondere Einrichtungen (wie z. B. eine Einbauküche) sind hier vorhanden.
Die unter Punkt 3.8.2 festgehaltenen Bauteile werden wie folgt berücksichtigt:

In der NHK nicht erfasste Bauteile/Einrichtungen	Wert
• Eingangstreppe	1.500, - €
• Balkon rechts	10.000, - €
• Dachterrasse	25.000, - €
• Garagentor elektrisch	2.000, - €
Gesamt:	38.500, - €

4.5.2.4 Sachwerte der baulichen Außenanlagen

Für die Bestimmung des Sachwertes der baulichen Außenanlagen (es geht hauptsächlich um die Hausanschlüsse und Kanalanlagen, die restlichen Anlagen sind unter 4.5.2.3 berücksichtigt) über Erfahrungssätze können folgende Prozentsätze der Herstellungskosten des Wohnhauses angesetzt werden:

bei Außenanlagen einfacher Ausführung	3 %
bei Außenanlagen mittlerer Ausführung	4 %
bei Außenanlagen gehobener Ausführung	5 %

Hier werden 3 % für den Hausanschluss und die Ver- und Entsorgungsleitungen angesetzt, die restlichen Anlagen werden separat angesetzt.

	Herstellungskosten des Wohnhauses	856.374, - €
	Herstellungskosten Garage	21.414, - €
=	Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen	877.788, - €
-	Alterswertminderung des Wohnhauses:	599.462, - €
-	Alterswertminderung der Garage: (angepasst an Hausnutzung)	14.990, - €
=	Sachwert der baulichen Anlagen abzüglich Alterswertminderung	263.865, - €
+	Herstellungskosten der besonderen Einrichtungen / Bauteile	+38.500,- €
=	Sachwert der baulichen Anlagen	302.365, - €
x	Erfahrungssatz	0,03
=	Sachwert der baulichen Außenanlagen	9.071, - €

4.5.2.5 Marktanpassung und Sachwert

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts:

	Sachwert der baulichen Anlagen	302.365, - €
+	Sachwert der baulichen Außenanlagen	9.071, - €
=	Gesamtsachwert der baulichen Anlagen	311.436, - €
+	Bodenwert (Bauland)	115.729, - €
=	Vorläufiger Sachwert	427.165, - €

Marktanpassung / Sachwertfaktor

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kaiserslautern hat in seinem Immobilienmarktbericht Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser (gemäß Nutzung) abgeleitet und ein Verfahren zur Zuordnung des zu bewertenden Objektes für den jeweiligen Faktor entwickelt. Danach ist das Objekt einer bestimmten Standardstufe zu zuordnen. Für die Zuordnung stehen verschiedene Kriterien zur Verfügung. Nach Festlegung der Standardstufe kann mittels des Baujahres der Sachwertfaktor aus einer Tabelle entnommen werden.

Für das fiktive Baujahr des zu bewertenden Objektes und unter Berücksichtigung der Ausstattungsmerkmale ergibt sich die **Standardstufe 3,00** mit einem daraus resultierenden Sachwertfaktor.

Nach der eigenen Analyse und Recherche des Unterzeichners würde diese Anpassung der örtlichen Marktlage aber nicht ganz gerecht werden. Die Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss mit einem schematischen Modell ermittelt das gewisse Kriterien nicht berücksichtigt. Bei schematischer Anwendung der Faktoren würde die Mikrolage keinen Einfluss finden. Letztlich auch unter Berücksichtigung der Vermarktungssituation zum Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages wird für das vorgenannte Objekt daher ein

Gewählte Faktoren:

Marktsegment 3, Bodenwertniveau 3, Bodenwert 190 €/m²

Sachwertfaktor: 1,17 (gemischt genutzt, Leerstand Gewerbe)

Marktwertfaktor: 0,90 (geringe Nachfrage)

gemäß Landesmarktbericht RHLP 2025

(Begründung: Lage, Objektgröße, Höhe des Gesamtpreises, Marktgängigkeit dieser Objektgröße, nicht mehr marktgerechte Ausstattung)

Marktangepasster vorläufiger Sachwert

	vorläufiger Sachwert	427.165, - €
x	Sachwertfaktor (Bodenwertniveau 3)	1,17
x	Marktwertfaktor	0,90
=	Marktangepasster vorläufiger Sachwert	449.805, - €

4.5.2.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objektes 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 erforderlichen 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 notwendigen Kosten am Markt angepasst, d.h. der hierdurch (ggf. zusätzlich gedämpft unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wie folgt zu berücksichtigen:

Baumängel	Wert
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden, Reparaturen, Malerarbeiten • Fehlende Dachdämmung • ungepflegte Außenanlagen 	15.000, - € 15.000, - € 5.000, - €
Gesamt:	35.000, - €

4.5.2.7 Ermittlungen des Sachwertes

	marktangepasster Sachwert	449.805, - €
-	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	35.000, - €
-	10 % Sicherheitsabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 413.497, - € x 0,10	44.981, - €
=	Sachwert	369.824, - €
	vorläufiger festgestellter Sachwert zum Stichtag 19.11.2025	rd. 370.000, - €

4.6 Plausibilitätskontrolle über Ertragswertverfahren

Erläuterung des Verfahrens

Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung:

Erläuterung der allgemeinen Begriffe und Wertermittlungsansätze

Das Ertragswertmodell ist in den § 27-34 ImmoWertV 2021 gesetzlich beschrieben. Die **Ermittlung des Ertragswertes** 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 (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 Reinertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückwertes (bzw. des dafür gezahlten Verkaufspreises) darstellt. Deshalb wird der Reinertrag als Rentenbarwert durch Kapitalisierung des Reinertrages bestimmt.

Zur Ermittlung des Wertes der baulichen und sonstigen Anlagen wird der Reinertrag über die wirtschaftliche Restnutzungsdauer dieser Anlagen kapitalisiert (vgl. § 34 ImmoWertV 2021) d.h. es wird der Zeitrentenwert der Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. S. R. auf der Grundlage von Vergleichsverkaufspreisen im Vergleichswertverfahren so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre. Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe des über die Restnutzungsdauer abgezinnten Bodenwerts und dem Wert der baulichen Anlagen zusammen.

ggf. bestehende besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.7 Ertragswertermittlung (als stützendes Verfahren)

Gebäude	Miet- einheit	Wohnfläche m ²	Kalt- Miete/m ² in €	Miete/Monat (kalt) in €	Jahreskalt- Miete in €
Wohnung EG	1	176	8,50	1.496,00	17.952,00
Werkstatt + Garage UG	1	265	2,50	662,50	7.950,00
Garage	1	46	2,50	115,00	1.380,00
Summe					27.282,00

	Rohertrag: Marktübliche jährliche Nettokaltmiete	27.282, - €
-	Bewirtschaftungskosten (nur Vermieteranteil) 28 % der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete/Jahr	7.639, - €
=	Jährlicher Reinertrag	19.643, - €
-	Reinertragsanteil des Bodens 4,00 % von 115.729, - € (Liegenschaftszins x Bodenwert)	4.629, - €
=	Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	15.014, - €
	Barwertfaktor (gem. Anlage 1 (ImmoWertV) bei p = 4,00 % Liegenschaftszins bei n = 24 Jahre Restnutzungsdauer	15,25
=	Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	228.896, - €
+	Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	115.729, - €
=	vorläufiger Ertragswert	344.625, - €
-	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 38.500, - € + 35.500, - € = 3.000, - €	3.000, - €
=	Ertragswert	341.625, - €
	Geschätzter Ertragswert	342.000, - €

4.7.1 Erläuterung zur Ertragswertberechnung

Wohn- und Nutzflächen (siehe Punkt 3.9)

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV 2021) (§ 34 ImmoWertV 2021)

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrages ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten. Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzten Grundstücke

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaft durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt. (Siehe Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz)

angesetzte Miete der Wohnräume 8,50 €/m² WFL

angesetzte Miete der Lagerräume 2,50 €/m² NFL

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 2021)

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskosten werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbarer Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche abgezogen oder als Absolut-Betrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt. Dieser Wertermittlung werden im Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zu Grunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass auch dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, welches auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Relative Restnutzungsdauer (RND) < 30%

gemäß Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV 2021)

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage (siehe Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz)

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung

- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der zentralen Geschäftsstelle
- des im Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz veröffentlichten Gesamtsystems der landesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d.h. des Gesamtgrundstückwerts) angegeben sind, sowie eigener Ableitung des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze bestimmt.

Bodenwertniveau (BWN) 3, gemischt genutzt, Gewerbe Leerstand

Relative Restnutzungsdauer (RND) < 30%, gemischt genutzt

Liegenschaftszins 4,00 %

Gesamtnutzungsdauer (siehe Kap. 4.5. Erklärung zur Sachwertberechnung)

Restnutzungsdauer (siehe Kap. 4.5. Erklärung zur Sachwertberechnung)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
(siehe Kap. 4.5. Erklärung zur Sachwertberechnung)

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Im Abschnitt Verfahrenswahl (siehe 4.3.) dieses Verkehrswertgutachtens wurde die Begründung für die Wahl, der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogenen Wertermittlungsverfahrens beschrieben. Dort wurde auch beschrieben, dass sowohl das Sachwert-, das Ertragswert- und das Vergleichswertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreise basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d.h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswertes. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objektes (übliche Nutzung, vorrangige rendite- oder substanzorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten

4.8.2 Zusammenfassung der Verfahrensergebnisse

Der vorläufige Sachwert wurde mit:	ca. 370.000, - € ermittelt
Der vorläufige Ertragswert wurde mit:	ca. 342.000, - € ermittelt

5.0 Verkehrswert

Gemäß dem §194 des BauBG handelt es sich bei dem Verkehrswert eines Grundstückes um den Preis, welcher zum Wertermittlungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr am Grundstücksmarkt im Falle einer Veräußerung zu erzielen wäre. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der allgemein herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert bei Einfamilienhäusern am angepassten Sachwert. Dieser wurde vorliegend über eine Ertragswertberechnung auf Plausibilität überprüft. Nach abschließender Überprüfung der Gesamtverhältnisse und unter Würdigung aller den Verkehrswert beeinflussenden Umstände in Verbindung mit dem Grundstücksmarkt, ermittelt der Sachverständige den geschätzten Verkehrswert der Liegenschaft zum **Wertermittlungsstichtag 19.11.2025** gemäß ImmoWertV 2021 mit:

gemittelter Verkehrswert: $(2 \times 370.000, - + 342.000, -) / 3 = 360.667, - €$

361.000, - €

Drei-hundert-ein-und-sechzig-tausend- Euro

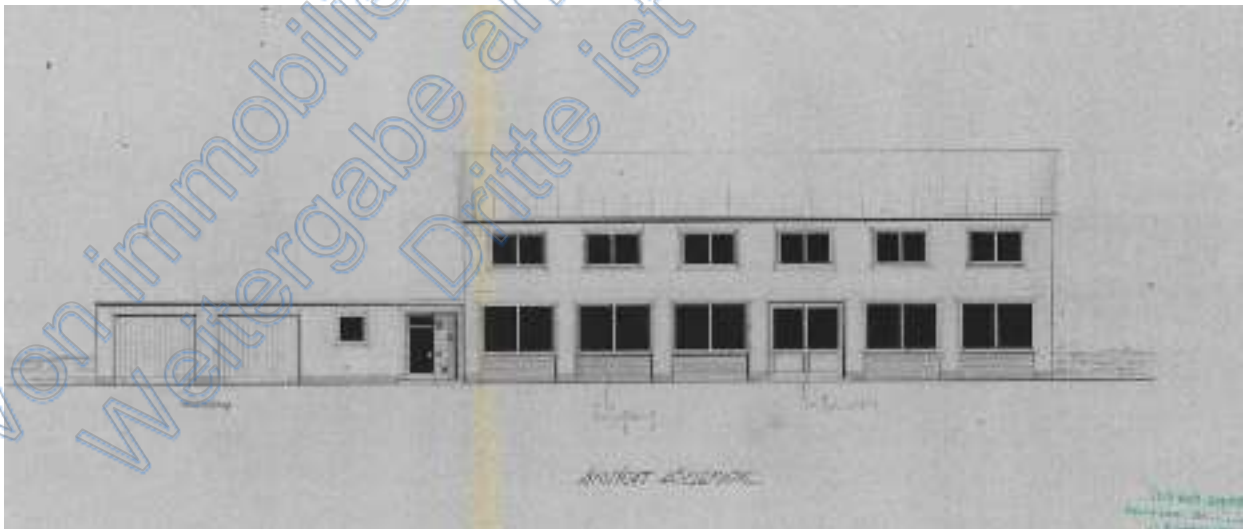
Dieses Gutachten wurde nach bestem Wissen und Gewissen gefertigt. Der Sachverständige ist mit den Parteien weder verwandt noch verschwägert. Ein persönliches Interesse am Ausgang der Bewertung ist nicht vorhanden. Der ermittelte Verkehrswert beruht auf den in diesem Gutachten getroffenen Annahmen. Sollten sich diese Annahmen ändern, so ist das Gutachten entsprechend anzugleichen. Es wird darauf hingewiesen, dass das Gutachten auf Grund der Ortsbesichtigungen, den Angaben des Eigentümers und den in diesem Gutachten ausdrücklich genannten bzw. als Anlagen beigefügten Unterlagen erstellt worden ist. Dieses Gutachten genießt Urheberrechtsschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den genannten Zweck bestimmt, einen Schutz zu Gunsten Dritter entfaltet dieses Gutachten ausdrücklich nicht. Eine Vervielfältigung oder Veröffentlichung auch von Auszügen bzw. sinngemäßen Wiedergaben, oder eine Verwendung und Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Sachverständigen gestattet

Anlage Nr. 1

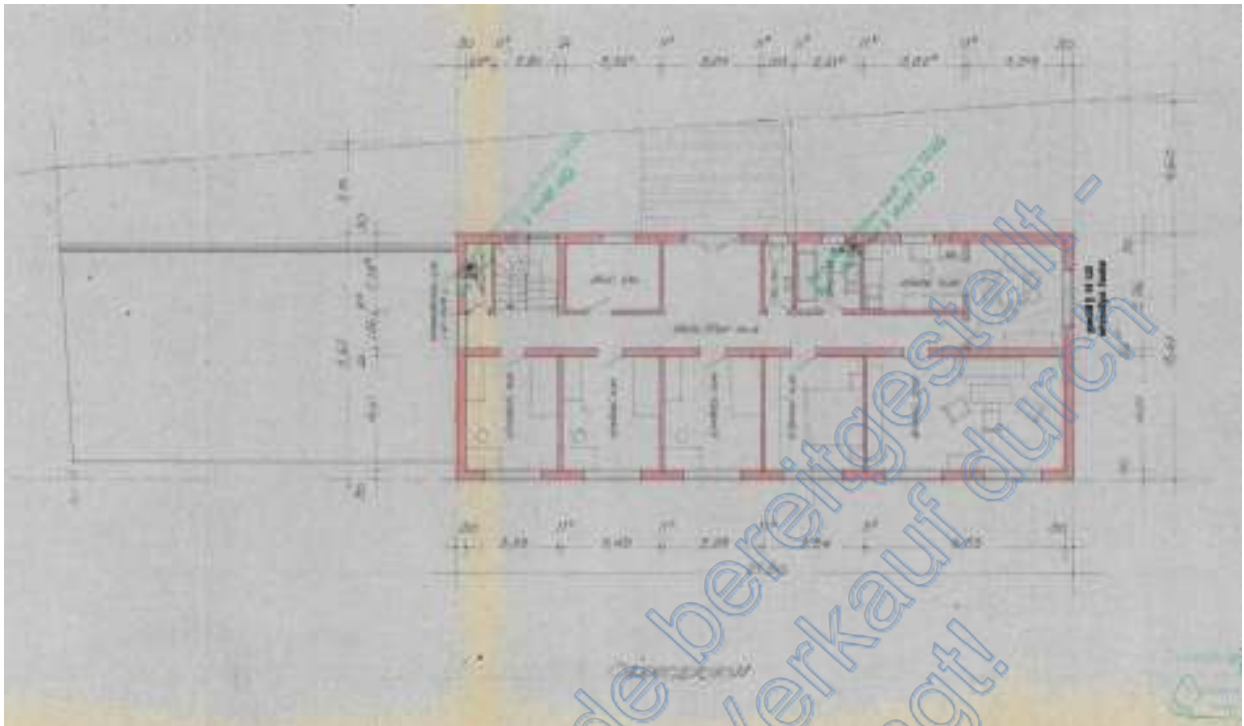
Lageplan (nicht maßstabsgerecht)

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

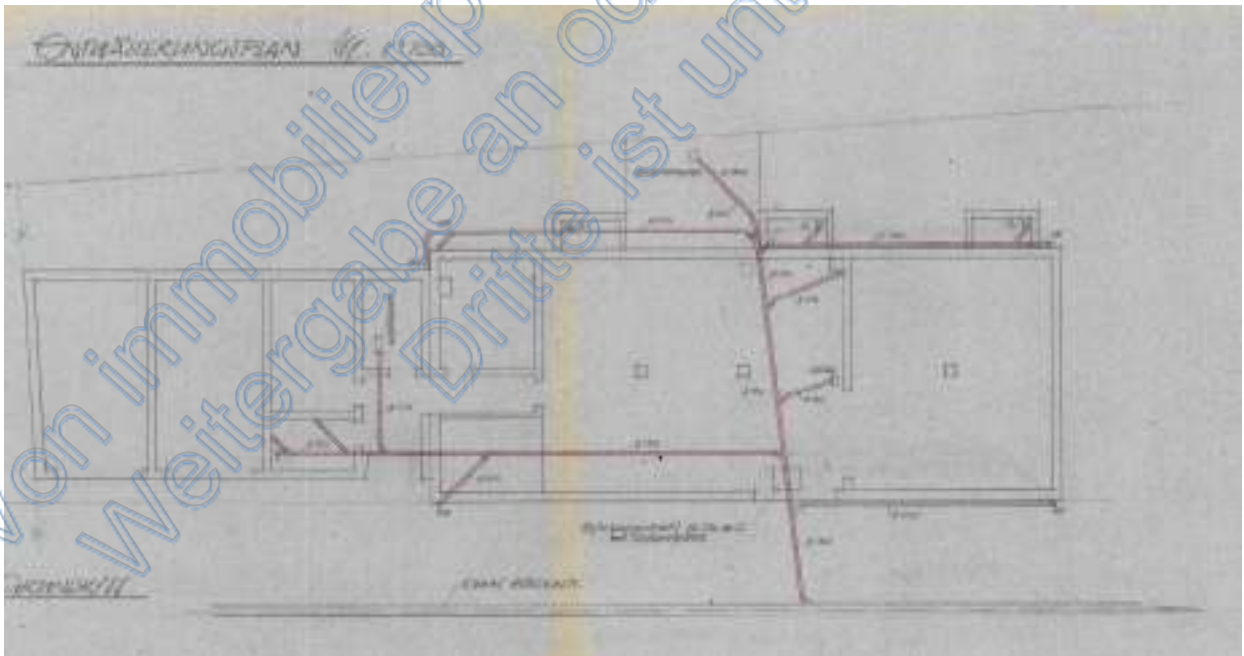
Lageplan Gebäudeteile (nicht maßstabsgerecht)



Straßenansicht (nicht maßstabsgerecht)



Grundriss Erdgeschoss-Wohnung (nicht maßstabsgerecht)



Grundriss Kellergeschoss (KG-UG), Werkstatt, Entwässerung (nicht maßstabsgerecht)

Anlage Nr. 2

Fotodokumentation



Foto Nr. 01 Straßenansicht



Foto Nr. 02 Eingangsbereich Wohnhaus



Foto Nr. 03 Eingangsbereich Werkstatt/Büro



Foto Nr. 04 Wohnung im EG / Dach



Foto Nr. 05 rechte Garage zur Werkstatt



Foto Nr. 06 rechter Giebel mit Balkon



Foto Nr. 07 Balkonecke rechtsseitig Grenzbebauung



Foto Nr. 08 Garage Anbau linksseitig/Terrasse über Eingangsbereich



Foto Nr. 09 Terrasse über Eingangsbereich



Foto Nr. 10 Terrasse über Eingangsbereich /Garage links



Foto Nr. 11 Wand Garage



Foto Nr. 12 Terrasse über Eingangsbereich Grenzbebauung links

Foto Nr. 13 Garage links innen



Foto Nr. 14 Garage links innen



Foto Nr. 15 ehemalige Werkstatt



Foto Nr. 16 Werkstatt / Ofen

Foto Nr. 17 Werkstatt / Lagerkeller



Foto Nr. 18 Werkstatt / Garage rechts mit Bühne



Foto Nr. 19 Werkstatt zur rechten Garage/Höllens-Straße



Foto Nr. 20 Büroraum