kein Original Gutachten!

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

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

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

Immobiliengutachter
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)
ö.b.u.v. Sachverständiger

Sachverständigenbüro
Martin Schrick

DATUM: 22. JULI 2026
Az.: ZV-26-1090

# GUTACHTEN

**Az.: 4 K 5/25**

**Verkehrswert (Marktwert) gemäß § 74 a ZVG** (i.S.d. § 194 BauGB)

des ***1/3 Miteigentumanteils*** des gemeinschaftlichen Eigentums
**für das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück**
**in 67707 Schopp, Hombergstr. 2**

verbunden mit dem

***Sondereigentum*** *an der* ***Wohnung Nr. 3*** *im* ***Ober-/Dachgeschoss***
*(3 Zimmer, Speicherraum, Küche, Bad und Balkon, rd. 89 m² Wohnfläche)*
*mit zugeh. Balkon und der Arbeitsgrube Nr. 3*
*sowie dem Teileigentum an der Garage Nr. 3*

*Für das Sondereigentum sind keine Sondernutzungsrechte ausgewiesen.*

**Zum Wertermittlungsstichtag u. Qualitätsstichtag**
**27.05.2026 wurde der**
**Verkehrswert des Wohnungseigentums mit**

**70.000,– €**

**in Worten: Siebzigtausend Euro ermittelt.**

Merianstr. 12
67657 Kaiserslautern
06 31 / 69 67 04
06 31 / 69 67 64
Schrick@Wertgutachten.de
www.Wertgutachten.de

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

öffentlich bestellt und vereidigt von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz

ehrenamtliches Mitglied des Oberen Gutachterausschusses, der Stadt Kaiserslautern und der Westpfalz

bestellt durch das Landesamt für Vermessung und Geobasis-Information Rheinland-Pfalz



| | |
|---|---|
| Flurstück-Nr.: | 720/1 |
| Gemarkung: | Schopp |
| Größe: | 1.203 m² |
| Wohnungs-Grundbuch: | Schopp |
| Blatt: | 1010 |
| Eigentümer(in): | (s. sep. Aufstellung für das Gericht) |

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

Ausfertigung Nr. 2:

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 51 Seiten mit 35 Seiten Gutachtenermittlung zuzüglich der 8 Anlagen mit 16 Anlagenseiten.

Es wurde in 2 Ausfertigungen erstellt, davon eine Ausfertigung für meine Unterlagen.

## INHALTSVERZEICHNIS SEITE

**Deckblatt** ..... **1**

**Inhaltsverzeichnis** ..... **2**

**1. Vorbemerkungen** ..... **3**
1.1 Auftraggeber, Anlass 3
1.2 Sachverhalte 3
1.3 Angaben zu den rechtlichen Gegebenheiten 4
1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern 4
1.5 Angaben zum Zubehör 4
1.6 Zwangsverwalter / Insolvenzverwalter 4
1.7 Eigentümergemeinschaft 4

**2. Grundstücksbeschreibung** ..... **5**
2.1 Lage 5
2.2 Gestalt und Form 6
2.3 Erschließungszustand 6
2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen) 6
2.5 Entwicklungszustand des Bewertungsgrundstücks 8

**3. Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen** ..... **9**
3.1 Dreifamilienhaus 9
3.2 Weitere gemeinschaftliche Gebäude / Nebengebäude u. bauliche Anlagen 11
3.3 Gemeinschaftliche Außenanlagen 12

**4. Beschreibung des Sondereigentums** ..... **13**
4.1 Beschreibung / des Sonder-/Teileigentums 13
4.2 Sondernutzungsrechte 17
4.3 Zusammenfassende Beurteilung 18

**5. Verkehrswertermittlung** ..... **19**
5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens 19
5.2 Bodenwertermittlung 20
5.2.1 Bodenrichtwert 20
5.2.2 Bodenwert des gesamten Wohnungs- und Teileigentums 21
5.2.3 Bodenwertanteil des Sonder- und Teileigentums 21
5.3 Vergleichswertermittlung 22
5.3.1 Wertermittlung 22
5.4 Ertragswertermittlung 23
5.4.1 Wertermittlung 26
5.4.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge 27
5.5 Sachwertermittlung 28
5.5.1 Ermittlung der Herstellungskosten 31
5.5.2 Ermittlung der Gebäudewerte 33
5.5.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt 34
5.5.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale 34

**6. Verkehrswert** ..... **35**

## VERZEICHNIS DER ANLAGEN ANLAGENSEITE

Anlage 1: Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 36
Anlage 2: Verwendete Literatur zur Wertermittlung 37
Anlage 3: Ausschnitt aus der topografischen Karte 38
Anlage 4: Ausschnitt aus dem Straßenverzeichnis 39
Anlage 5: Ausschnitt aus der Flurkarte M 1 : 1.000 40
Anlage 6: Bodenrichtwertkarte 41
Anlage 7: Bauzeichnungen / Sonstige Anlagen 42
Anlage 8: Fotos 46

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

# 1. VORBEMERKUNGEN

## 1.1 AUFTRAGGEBER, ANLASS

| | |
|---|---|
| Auftraggeber: | Amtsgericht - Vollstreckungsgericht -<br>67655 Kaiserslautern, Bahnhofstraße 24 |
| Eigentümer(in): | Lt. Grundbuchauszug vom 30.03.2026<br>(s. sep. Aufstellung für das Gericht) |
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung.<br>Das Gutachten wurde mit Schreiben vom 19.03.2026 beantragt,<br>Az.: 4 K 5/25. |
| Zwangsversteigerungssache: | Antragsteller(in) / Gläubiger(in)<br>•/•<br>(s. sep. Aufstellung für das Gericht) |
| Wertermittlungs-/ Qualitätsstichtag: | 27.05.2026 (zugleich Ortstermin) |
| **Wertermittlungsgrundlagen:** | Siehe auch Anlagen |
| Rechtl. Grundlagen: | Baugesetzbuch (BauGB), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), in der zum Stichtag gültigen Fassung (s. Anlage 1). |
| Literatur: | Einschlägige Fachliteratur (siehe Anlage 2) |
| Übergebene/erhaltene Unterlagen: | Teilungserklärung, Berechnungen, Grundbuchauszüge<br>(seitens Antragsteller(in) / Gläubigerin) |
| Erhebungen des Sachverständigen: | Grundbucheinsicht, Einsicht Teilungserklärung; Auszug aus dem Liegenschaftskataster - Flurkarte -,<br>Bodenrichtwert der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses,<br>Auskünfte sonstiger Behörden. |
| **Ortsbesichtigung:** | |
| Tag: | 27.05.2026 u. 21.04.2026 |
| Teilnehmer: | Der Antragsgegner u. der Antragsteller sowie eine weitere Person;<br>Der Sachverständige |

## 1.2 SACHVERHALTE

Es liegen folgende besondere Sachverhalte vor:

1. Die Bewertung wurde auf Grundlage der zum 01.01.2022 in Kraft getretenen neuen ImmoWertV 2021 erstellt. Diesbezüglich sind Übergangsregelungen vorhanden.
2. Der Energieausweis wurde nicht zur Verfügung gestellt. Diese Immobilie weist baujahrsgemäße starke energetische Mängel auf.
3. Das Gutachten ist anonymisiert, datenschutzrechtliche Angaben sind ausschließlich als sep. Aufstellung für das Gericht in einer zusätzlichen Anlage erstellt worden. Der Gutachter ist vom Amtsgericht angehalten Interessenten keine Auskünfte zu dem Bewertungsobjekt zu erteilen.
4. In der Örtlichkeit handelt es sich um ein älteres Wohngebäude mit teilausgebautem Souterrain. Der Grundriss ist tlw. anderes ausgeführt als in den Bauunterlagen genehmigt. In der Wohnung 3 war keine Küche vorgesehen. Die Grube der Garage befindet nicht unter der Garage 3 sondern unter der Garage 2. In der Doppelgarage ist eine leichte Trennwand ausgeführt.

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

## 1.3 Angaben zu den Rechtlichen Gegebenheiten

(wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Im Zwangsversteigerungsverfahren werden die Eintragungen im Grundbuch ***nicht*** beachtet.
Ggf. in Abt. II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind zusätzl. zu berücksichtigen bzw. hier ausgewiesen.
*Anmerkung:*
*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder ausgeglichen werden.*

## 1.4 Angaben zu Mietern/Pächtern

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine Wohnung mit 3 Zimmer, Speicherraum, Küche, Bad und Balkon in einem Dreifamilienhaus.
Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Mieter: s. sep. Aufstellung für das Gericht.

## 1.5 Angaben zum Zubehör

Zubehör wie Maschinen, Betriebsgegenstände, usw.: In der Wohnung Nr. 3 befindet sich eine Küche in mittlerer Qualität u. Ausstattung
Die Küche ist nicht in der Wertermittlung enthalten.

## 1.6 Zwangsverwalter / Insolvenzverwalter

Eingetragen als Verwalter: Im Grundbuch nicht eingetragen.

Insolvenzverwalter: Im Grundbuch nicht eingetragen.

## 1.7 Eigentümergemeinschaft

Eigentümergemeinschaft: Mit einem Dreifamilienhaus bebaut, insg. 3 WEG- Einheiten mit Abstellabteilen u. einer Doppelgarage.
Es ist kein gewerbliches Teileigentum ausgewiesen.

Hausverwaltung: Offensichtlich selbst-/eigenverwaltet

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

# 2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

## 2.1 LAGE

| | |
|---|---|
| Großräumige Lage: | Der Landkreis Kaiserslautern hat eine Gemarkungsfläche von ca. 640 km² mit ca. 106.000 Einwohner. Dieser Landkreis besteht aus 6 Verbandsgemeinden mit insg. 3 Städten u. 47 Ortsgemeinden. Kaiserslautern ist als Oberzentrum, Landstuhl ist als Mittelzentrum ausgewiesen.<br>Die Ortsgemeinde Schopp liegt zwischen den Städten Kaiserslautern und Pirmasens. Verkehrstechnisch liegt Schopp an der Bundesstraße B 270 und der Kreisstraße K 72 u. 77.<br>Der nächste Anschluss zur Bundesautobahn A 6 bzw. A 62 liegt ca. 10 - 12 km entfernt, das Autobahndreieck zur A 62 in ca. 15 km Entfernung.<br>In unmittelbarer Nähe von Ramstein befindet sich der größte NATO-Flugplatz Europas, als größter regionaler Arbeitgeber. Das neue "US-Hospital" ist das größte Militärkrankenhaus außerhalb der USA, es liegt nördlich des Flughafens. |
| Demografische Situation; Quelle: | "Die Bertelsmann Stiftung", www.wegweiser-kommune.de |
| ▪ Bevölkerungsentwicklung: | gering rückläufig |
| ▪ Arbeitsplatzzentralität: | 0,5 - 0,8 (wohngeprägt) |
| ▪ Arbeitslosenanteil: | 5,5 % *(lt. Bundesagentur für Arbeit, Stand April 2026)* |
| ▪ Zentralitätskennziffer: | 65,3 (Landkreis Kaiserslautern) *(lt. MB-Research, Stand 2024)* |
| ▪ Ausländeranteil: | rd. 10 % - 18 % (Landkreis Kaiserslautern) *(Bezugsjahr 2023)* |
| ▪ Kaufkraftkennziffer: | 95,6 (Landkreis Kaiserslautern) *(lt. MB-Research, Stand 2024)* |
| Ort und Einwohnerzahl: | Die Ortsgemeinde Schopp hat ca. 1.500 Einwohner.<br>Der Ort wurde erstmals um 1345 urkundlich erwähnt. |
| Einrichtungen u. Infrastruktur: | befriedigende Infrastruktur u. Dienstleistungen, Grundschule u. Kindergarten |
| Ortsteil/Verbandsgemeinde: | Die Verbandsgemeinde Landstuhl hat ca. 26.100 Einwohner. |
| Landkreis / Stadt: | Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern |
| Bundesland: | Rheinland-Pfalz |
| Verkehrslage/Entfernung: | Das Grundstück liegt nahe dem Ortszentrum. Der Bezirk ist an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Die nächste Bushaltestelle befindet sich an der Hauptstraße. Geschäfte des tägl. Bedarfs befinden sich bedingt im Ortszentrum.<br>Stellplätze auf dem Grundstück sind ausreichend vorhanden.<br>Der Bahnhof liegt im Norden der Gemeinde in rd. 1,5 km Entfernung. |
| Wohn- und Geschäftslage: | Mittelgute Wohnlage.<br>Als Geschäftslage nur bedingt geeignet. |
| Art und Maß der Bebauung: | Die Grundstücke der näheren Umgebung sind vorherrschend Wohnbauflächen, mit 1-2 geschossigen meist freistehenden Wohnhäusern bebaut;<br>Offene Bauweise (Gebäude(gruppen) unter 50 m) |
| Immissionen: | Gering, mäßige Beeinträchtigung; |

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

## 2.2 GESTALT UND FORM

| Durchschnittliche Breite u. Länge, | Flur Nr. | Größe | Länge/Breite | Nutzungsart |
|---|---|---|---|---|
| Grundstücksgröße, Nutzung: | 720/1 | 1.203 m² | ca. 15 m x 78 m | Gebäude- u. Freifläche |
| | | zuzügl. | ca. 15 m x 7/2 m | |

Bemerkungen/Form: Trapezförmige, langgestreckte Grundstücksform, Übertiefe des Grundstücks

## 2.3 ERSCHLIEßUNGSZUSTAND

Straßenart: Ausgebaute Anliegerstraße mit überwiegend Anliegerverkehr.

Straßenausbau: Voll ausgebaut, Geschwindigkeitsbegrenzung, Fahrbahn mit Kopfsteinpflaster, beidseitig Gehwege, Straßenbeleuchtung.

Abgabenrechtliche Situation: Erschließungsbeitragsfrei, wiederkehrende Beiträge; Eine Anliegerbescheinigung wurde nicht beantragt, Eventuell ausstehende o. zukünftige Beiträge sind zusätzlich zur Wertermittlung zu berücksichtigen.

Höhenlage zur Straße: Straße in starker Hanglage, ebenes Gelände

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: Ver- und Entsorgungsanschlüsse, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss; Telefonanschluss vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: Keine Grenzbebauung des Gebäudes; Bauwichgarage; Grenzbebauung von Nachbarnebengebäuden

Einfriedung: Einfriedung durch Zufahrtstor, Mauer u. Zaun

Baugrund, Grundwasser: *(soweit augenscheinlich ersichtlich)*
Gewachsener, normal tragfähiger Baugrund, Grund- bzw. Schichtenwasser kann vorliegen
*Anmerkung:*
*Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwasser-einflüsse vorhanden sind.*

## 2.4 RECHTLICHE GEGEBENHEITEN
(WERTBEEINFLUSSENDE RECHTE UND BELASTUNGEN)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen: Das Grundbuch von Schopp, Blatt 1010, Stand vom 30.03.2026 hat folgende wichtige/wertbeeinflussende Eintragungen bezüglich des betroffenen Grundstücks in Abteilung II: (nur auszugsweise/gekürzt folgend angegeben)

| Lfd. Nr. | Grunddienstbarkeit |
|---|---|
| | (Fensterrecht u. Bebauungsbeschränkung) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück, Flurst.-Nr. 719/3. |

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

| | | |
|---|---|---|
| | Lfd. Nr. | Auflassungsvormerkung(en) |
| | Lfd. Nr. | Zwangsversteigerung angeordnet (Amtsgericht Kaiserslautern - 4 K 5/25 -) |

*Bestandsverzeichnis / Herrschvermerk:* *nicht vorhanden*

*Anmerkung:*
*Schuldverhältnisse die ggf. im Grundbuch in Abteilung III verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese ggf. beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Verkaufpreises ausgeglichen werden.*

Nicht eingetragene Lasten und Rechte: Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen (z.B. schädliche Bodenveränderungen, Altlasten): Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Eintragungen im Altlastenverzeichnis: Das Bodeninformationssystem / Bodenschutzkataster Gemarkung Schopp,
Flurstück Nr. 720/1
wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.
Allgemeine Verdachtsmomente einer Altlast liegen nicht vor.

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Das Baulastenverzeichnis Gemarkung Schopp,
Flurstück Nr. 720/1
wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.
Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzl. zur Ermittlung zu berücksichtigen.
*Erfahrungsgemäß sind nach Art, Maß, Nutzung, Grundstückszuschnitt keine wertrelevanten Baulasten zu erwarten.*

Darstellung im Flächennutzungsplan: W = Wohnbaufläche

Festsetzung im Bebauungsplan: Der Bebauungsplan wurde nicht eingesehen.
Baurecht: Bei dieser Wertermittlung wird die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

Besondere städtebauliche Maßnahmen: Wertbeeinflussende Satzungen sind nicht vorhanden.
In Abteilung II des Grundbuches befindet sich kein entsprechender Vermerk.

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz.
Das Objekt ist nicht im Verzeichnis der Kulturdenkmäler gelistet.

Natur-, Wasser- u. Landschaftsschutz: Es sind keine wertrelevanten Besonderheiten vorhanden.

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

## 2.5 ENTWICKLUNGSZUSTAND DES BEWERTUNGSGRUNDSTÜCKS

Die Entwicklungszustände von Grund und Boden sind in § 3 der ImmoWertV definiert.
Sie werden dort in 4 Stufen eingeteilt:

- Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Die Bodenwertentwicklung insgesamt und auch die Wertspannen zwischen den einzelnen Zustandsstufen lassen sich weder absolut noch relativ generell bestimmen; diese schwanken örtlich, situations- und konjunkturbedingt sehr stark.

Baureifes Land sind nach Definition in § 3 (4) ImmoWertV Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

**Bewertungsgrundstück(e):**

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um das mit einem Dreifamilienhaus bebaute Grundstück im Innenbereich.

Der Bebauungsplan wurde nicht eingesehen.

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 (Innenbereich) bzw. § 30 (Bebauungsplan) BauGB zu beurteilen.

Das Grundstück ist ortsüblich erschlossen.

**Einordnung:**

Es handelt sich bei dem Bewertungsobjekt um baureifes Land.

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

# 3. BESCHREIBUNG DER GEBÄUDE UND AUßENANLAGEN

## 3.1 DREIFAMILIENHAUS

| | |
|---|---|
| Art des Gebäudes: | 1-2 geschossiges Dreifamilienhaus<br>- zu Wohnzwecken genutzt<br>- Keller als überw. ebenerdiges Untergeschoss vorh.<br>- das Dachgeschoss ist ausgebaut<br>- das Gebäude ist freistehend<br>- Garage s. Nebengebäude<br>- rechteckige Gebäudeform<br>- Treppenhaus (1-Spänner (1 Einheit je Geschoss))<br>- Der Hauseingang liegt an der Giebelseite |
| *Anmerkung:* | *Das Grundstück wurde nachträglich um 1995 in Wohnungs-/ Teileigentum aufgeteilt.* |
| Baujahr: | um 1972 (lt. Auskunft Anwesende) |
| Modernisierungen/ Erweiterungen: | Folgende Modernisierungen wurden durchgeführt:<br>notwendige Unterhaltungsmaßnahmen wurden erbracht |

**Ausführung und Ausstattung:**

| | |
|---|---|
| *Anmerkung:* | *Die Baubeschreibung konnte nicht in allen Teilen verifiziert werden. Abweichungen sind daher möglich.* |
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Gründung: | Fundamente/Bodenplatte aus Stahlbeton |
| Außenwände: | Kellerwände: Massives Mauerwerk<br>Umfassungsw.: Mauerwerk aus Bims-/Hohlblockstein |
| Innenwände: | Massivwände |
| Geschossdecken: | Beton-Hohlsteindecke |
| Fußböden: | Kellergeschoss: Beton-/Estrichbelag<br>Erd- bis Dachgeschoss: schwimmender Estrich<br>Flure: keine Flure im Gemeinschaftseigentum<br>Treppenhaus: Werk-/Kunststein |
| Treppenhaus: | Kellertreppe: Weiterführende Geschosstreppe<br>Geschosstreppe: Massive Stahlbetontreppe, Massivstufen aus Werkstein/Naturstein, Stahlgeländer, Kunststoffhandlauf<br>Treppe zum Dach(spitzboden): weitergeführte Treppe (Einschubtreppe)<br>Außentreppe(n): nicht vorhanden<br>Das Treppenhaus befindet sich in einembefriedigendem Zustand. Dieser Bereich ist mit Raufaser tapeziert u. gestrichen. |
| Hauseingang: | Eingangstür als: Kunststoff- Türelement mit Glasausschnitt, - mit Drahtglas - |

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

| | | |
|---|---|---|
| Außenansicht: | Fassade: | mit Klinker verkleidet,<br>Farbe: beige/braun, farblich akzentuiert,<br>rückw. Giebel mit Eternitverkleidung |
| | Fenster: | Kunststofffenster, isolierverglast<br>Farbe: weiß |
| | Treppenhaus: | Glasbausteine |
| | Sockel: | optisch farblich abgesetzt |
| | Balkon/Loggia: | je 1 x vorhanden<br>Bodenbelag mit Fliesen/Spaltklinker |
| | Terrasse(n): | nicht vorhanden |
| | Dachgeschoss: | Satteldach mit Wellfaserzementplatten (Berliner Welle) |
| | Dach: | Art/Farbe: grau |

**Dachausführung:**

| | |
|---|---|
| Dachform: | Satteldach |
| Dachkonstruktion: | Zimmermannsmäßiger Dachstuhl |
| Dacheindeckung: | Dacheindeckung/-abdichtung aus Wellfaserzementplatten (Berliner Welle), von innen verkleidet |
| Dachaufbauten: | nicht vorhanden |
| **Wärme- und Schallschutz:** | Außenwand: rd. 30 cm stark (lt. Plan) (Mauerwerk aus Bims-/Hohlblockstein)<br>Schalldämmung befriedigend, entsprechend dem Baujahr. |
| **Energetische Eigenschaften:** | schlecht (baujahrsgemäße Ausführung) |
| **Barrierefreiheit:** | Nicht barrierefrei, Zugang mit Stufe kein Aufzug ausgeführt |

**Technische (Gemeinschafts)einrichtungen:**

| | | |
|---|---|---|
| Heizung:[1]) | Ölzentralheizung, Heizkörper mit Verbrauchsmessern, Plattenheizkörper mit Thermostatventil | |
| | Brenner: | Ölbrenner |
| | Baujahr: | s. Baujahr Gebäude |
| Warmwasserversorgung: | Einzelversorgung der Gebrauchsstellen | |
| | *<u>Anmerkung:</u>*<br>*Beim Gutachten wird von einer völligen Funktionsfähigkeit der technischen Einrichtungen ausgegangen.* | |
| Elektroinstallation: | Leicht unterdurchschnittliche Ausstattung,<br>- Klingel- u. Sprechanlage<br>- Telefonanschluss | |
| **Gemeinschaftsräume:** | nicht vorhanden | |
| **Besondere Einrichtungen (im Gemeinschaftseigentum):** | nicht vorhanden | |
| **Besondere Bauteile (am Gemeinschaftseigentum):** | Balkon/Loggia, Eingangsüberdachung | |

[1]) Anmerkung: Das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist am 01.11.2020 in Kraft getreten u. setzt ersetzt die EnEV, das EnEG & das EEWärmeG, diese treten somit außer Kraft. Nach der alten EnEV (Energieeinsparverordnung) besteht bei Wohngebäude eine Nachrüstpflicht wenn die Heizanlage vor dem 01.01.1985 erstellt wurde.

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

**Bauschäden/ Baumängel**
**(am Gemeinschaftseigentum):**

erheblicher Instandhaltungsstau vorhanden.
Augenscheinlich sind folgende Schäden erkennbar:
Der Sachverständige stellte tlw. erhebliche Mängel fest:
*(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)*

- Der Sockel- und der Kellerbereich ist tlw. stark feucht, es sind größere Putzschäden vorhanden, tlw. ist Schimmel vorhanden.
- Im Bereich des Treppenhauses sind Feuchteschäden mit erheblichem Schimmelbefall vorhanden.
- Die Fassade weist im Bereich der Verklinkerung Risse auf, die asbesthaltige Giebelverkleidung ist tlw. beschädigt. Das darunter liegende Mauerwerk ist nicht verputzt.
- Im Bereich der Loggia und des Balkons sind Feuchteschäden vorhanden, hier ist eine Betonsanierung notwendig.
- Die Heizungsanlage ist stark überaltert u. augenscheinlich defekt.
- Die Fenster sind wirtschaftlich überaltert.
- Die gesamte Haustechnik ist wirtschaftlich überaltert.
- Die Spaltklinker auf der Treppe der Außenanlage sind tlw. abgefallen, hier ist eine Erneuerung notwendig.
- Die Außenanlage weist tlw. Setzungen und Unebenheiten im Bereich der Wege und der Zufahrt auf.

*Anmerkung:*
*Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädliche Baumaterialien (Asbest, PCB, Dioxin u. W.) wurden nicht durchgeführt.*

## 3.2 Weitere gemeinschaftliche Gebäude / Nebengebäude u. bauliche Anlagen

**Garagengebäude:** Ein Garagenstellplatz ist zugeordnet.

Stellplätze zum Straßenbereich: Vor dem Gebäude sind keine öffentl. Parkmöglichkeiten vorhanden.

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

## 3.3 GEMEINSCHAFTLICHE AUßENANLAGEN

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Kanalanschluss,
Zugang mit Betonplatten,
befestigte Flächen mit Waschbetonplatten,
Zufahrt mit Betonverbundpflaster,
Grünstreifen mit Bodendecker u. Sträucher,
Gartenbereich lediglich als Wiese,
Brüstungs- u. Stüzmauern in Teilbereichen,
alter, einfacher Gartenschuppen

Einfriedung durch Zufahrtstor, Mauer u. Zaun.
Allgemein ausreichender, vernachlässigter Zustand.

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

# 4. BESCHREIBUNG DES SONDEREIGENTUMS

## 4.1 BESCHREIBUNG der Wohneinheit / DES SONDER-/TEILEIGENTUMS

*Anmerkung:*
*Die Beschreibung wird nach der Ausstattung u. Qualität der Pläne/Baubeschreibung/Teilungserklärung gefertigt. Abweichungen des Standards sind daher möglich.*
*Siehe weiterhin die Mitteilung der festgestellten Sachverhalte.*

**Lage und Orientierung:**

Lage der Einheit im Gebäude : Die Wohnung liegt im Ober-/Dachgeschoss, als einzigste Wohnung in diesem Geschoss gelegen (Wohnung Nr. 3).

Grundrissgestaltung: Zweckmäßig, individuell, für das Bauobjekt zeit- und arttypisch.

Belichtung und Besonnung: gut bis befriedigend, Bad / WC mit Tageslicht; Das Bewertungsobjekt ist nach Osten, Süden u. Westen hin orientiert.

**Flächen- und Massenangaben:** *Anmerkung:*
*Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie des Bruttorauminhaltes und der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt/überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezügl. Vorschriften (WoFlV, bzw. DIN 283, II. BV) ab; sie sind nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.*

Verwendete Unterlagen: Pläne und Anlagen der Teilungserklärung

Rauminhalte & Bruttogrundfläche: Dreifamilienhaus:

*Anmerkung:* *Ist der Rauminhalt des Gesamtobjektes bekannt, so kann der Bruttorauminhalt des Miteigentums ermittelt werden. Stehen diese Daten nicht zur Verfügung, muss auf Erfahrungswerte zurückgegriffen werden. (Siehe Sprengnetter Tab. 3.12)*

| Bauteile DIN 277/1987<br>Dreifamilienhaus<br>*(nur Bereich der Wohnung)* | Maße lt. Plan, tlw. geschätzt<br>(m²) | Grundfläche<br>(m²) | Höhe[1])/Faktor<br>(m) | Rauminhalt<br>(m³) |
|---|---|---|---|---|
| Keller-/Untergeschoss | 8,99*14,24 | 128,02 | 2,80 | 358,46 |
| Erdgeschoss | 9,115*14,24 | 129,80 | 2,75 | 356,95 |
| Obergeschoss | | | | |
| Kniestock / Dachhaut | 9,115*14,24 | 129,80 | i.M. 1,90 | 246,62 |
| Satteldach | 9,115*14,24 | 129,80 | 3,25/2 | 210,93 |
| Rauminhalt gesamt: | (gerundet auf volle 10 m³) | | rd. | 1.170 m³ |
| **Rauminhalt anteilig,** | Miteigentumsanteil von 1/3 | | **rd.** | **390 m³** |

[1]) Die Geschosshöhen sind tlw. auf übliche o. durchschnittliche Geschosshöhen angepasst. Alternativ kann ein gesonderter Abzug für überhohe Geschosse erfolgen.

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

| Bauteile DIN 277/1987<br>Doppelgarage *(zu 1/2 Anteil)* | Maße lt. Plan, tlw. geschätzt<br>(m²) | Grundfläche<br>(m²) | Höhe/Faktor<br>(m) | Rauminhalt<br>(m³) |
|---|---|---|---|---|
| Grundbau/Bodenplatte | 6,24*6,49 - 0,30*3,30 | 39,51 | 0,15 | 5,93 |
| Geschosshöhe | 6,24*6,49 - 0,30*3,30 | 39,51 | 2,25 | 88,90 |
| Flachdach | 6,24*6,49 - 0,30*3,30 | 39,51 | 0,25 | 9,88 |
| Bruttorauminhalt (BRI) gesamt: | (gerundet auf volle 5 m³) | | rd. | 105 m³ |
| **Bruttorauminhalt** (BRI) **anteilig,** | Miteigentumsanteil 1/2 | | **rd.** | **53 m³** |

Berechnung Bruttogrundfläche: Die Bruttogrundfläche (BGF) wird über die bebauten Grundstücksflächen in allen Geschossen ermittelt:

| Bauteile DIN 277/1987<br>Dreifamilienhaus<br>*(nur Bereich der Wohnung)* | Maße lt. Plan, tlw. geschätzt<br>(m²) | Grundfläche<br>(m²) | Anzahl<br>Geschosse / Faktor | Geschossfläche<br>(m²) |
|---|---|---|---|---|
| Keller-/Untergeschoss | 8,99*14,24 | 128,02 | 1 | 128,02 |
| Erdgeschoss | 9,115*14,24 | 129,80 | 1 | 129,80 |
| Obergeschoss | nicht vorhanden | | | |
| Dachgeschoss | 9,115*14,24 | 129,80 | 1 | 129,80 |
| Bruttogrundfläche gesamt: | (gerundet auf volle 1 m²) | | rd. | 388 m² |
| **Bruttogrundfläche** (BGF) **anteilig,** | Miteigentumsanteil von 1/3 | | **rd.** | **129 m²** |

| Bauteile DIN 277/1987<br>Doppelgarage<br>(zu 1/2 Anteil) | Maße lt. Plan, tlw. geschätzt<br>(m) | Grundfläche<br>(m²) | Anzahl<br>Geschosse | Geschoss-fläche<br>(m²) |
|---|---|---|---|---|
| Kellergeschoss | nicht vorhanden | | | |
| Erdgeschoss | 6,24*6,49 - 0,30*3,30 | 39,51 | 1 | 39,51 |
| Flachdach | | | | |
| Bruttogrundfläche gesamt: | (gerundet auf volle 1 m²) | | rd. | 40 m² |
| **Bruttogrundfläche** (BGF) **anteilig,** | Miteigentumsanteil von 1/2 | | **rd.** | **20 m²** |

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

Wohn- und Nutzflächen:

| Wohnung Nr. 3<br>Ober-/Dachgeschoss: mit 3 Zimmer, Speicherraum, Küche, Bad und Balkon | Fläche lt. Plan, tlw. grob geschätzt (m²) | Grundfläche (m²) | Faktor | Gesamtfläche (m²) |
|---|---|---|---|---|
| Eltern /Wohnen | 4,26*4,58 | 19,51 | 0,97 | 18,92 |
| Küche | 3,515*3,265 | 11,48 | 0,97 | 11,14 |
| Bad | 3,075*3,265 - 0,40*0,75 | 9,74 | 0,97 | 9,45 |
| Kind | 5,83*3,76 - 5,83*1,25/2 | 18,28 | 0,97 | 17,73 |
| Kind | 3,76*3,76 - 3,76*1,25/2 | 11,79 | 0,97 | 11,44 |
| Flur | 1,20*6,88 | 8,26 | 0,97 | 8,01 |
| *Speicherraum ausgebaut* | *3,76*3,76 - 3,76*1,25/2 außerhalb der Wohnung* | *11,79* | *0,97* | *11,44* |
| Balkon | grob geschätzt, rd. 1,20*2,00 | 2,40 | 1/2 | 1,20 |
| Terrasse | nicht vorhanden | | | |
| **Wohnfläche [1]) gesamt:** | (gerundet auf volle m²) | | **rd.** | **89,00** |

***Die Wohnfläche beträgt somit insgesamt*** *(gerundet)* ***ca. 89 m²***

| | | |
|---|---|---|
| **Wohnfläche gesamt lt.:** | **Baugenehmigung (m²)** | unbekannt |
| **Wohnfläche gesamt lt.:** | **Teilungserkl./Prospekt (m²)** | nicht vorhanden |
| **Wohnfläche gesamt lt.:** | **Mietvertrag/Hausverw. (m²)** | nicht vorhanden |

*Anmerkung:* *Aufgrund der Sachlage wird auf die ermittelte u. somit ausgewiesene Wohnfläche zurückgegriffen. Die Fläche wird mit 89 m² festgestellt.*

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

[1]) Die Wohn- u. Nutzflächen sind tlw. um Korrekturfaktoren ergänzt, man klassifiziert daher die ermittelten Flächen als so genannte "wohnwert- bzw. nutzwertabhängige" Gesamtflächen.

**Ausführung und Ausstattung:**

*Anmerkung:*
*Die Auswertung wurde nach den Angaben der Bauunterlagen/ Teilungserklärung durchgeführt. Fehlende Angaben sind - soweit augenscheinlich ersichtlich durch den Ortstermin - ergänzt worden.*

| | |
|---|---|
| Innenwände: | Massivwände |
| Wandflächen: | Verputzt, Raufasertapete gestrichen<br>Bad/WC: Fliesen raumhoch<br>Küche: Fliesenspiegel an Objektwand |
| Deckenflächen: | Überwiegend verputzt / tapeziert und gestrichen, tlw. mit Hartschaumplatten |
| Fußböden: | Bad: Fliesen<br>Küchenbereich: PVC/Fliesen<br>Wohnbereich: Laminatboden<br>Schlafbereich: Laminatboden<br>Flur/Diele: Laminatboden |
| Fenster: | Kunststofffenster, isolierverglast, Dachflächenfenster aus Holz<br>Fensterbänke: innen Marmor, außen Werkstein<br>Rollläden: nur tlw. vorhanden |
| Türen: | Eingangstür: Holztür in Holzzarge, mit Lichtausschnitt u. Oberlicht<br>Innentüren: furnierte Türen, Holzzargen<br>Ter./Balkontür: s. normale Fenster |
| Abstellräume: | Nutzungsrecht: an der Arbeitsgrube Nr. 3, im Kellergeschoss (Garagengrube, andere Zuordnung) |

**Technische Einrichtungen:**

| | |
|---|---|
| Küchenausstattung: | Nicht in der Wertermittlung enthalten; s. entsprechend Angaben zum Zubehör |
| Sanitäre Installation: | Bad: Badewanne und Dusche, Waschbecken, WC, helle Sanitärobjekte<br>Ausstattung: Standardausstattung und Qualität.<br>Gäste-WC: nicht vorhanden |
| Elektroinstallation: | einfache bis mittlere Ausstattung |
| Heizung und Warmwasserversorgung: | s. entsprechenden Pkt. bei der allgemeinen Gebäude-beschreibung. |

**Zustand:**

| | |
|---|---|
| Bauschäden und Baumängel: | mehrere Baumängel u. -schäden wurden festgestellt am Sondereigentum (s. entspr. Gemeinschaftseigentum)<br><br>Schäden/Mängel wie folgt:<br>*(nicht abschließende Aufzählung, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit)* |

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

- Der Laminatboden weist tlw. Aufquellungen an den Stoßfugen auf.
- Die sanitären Anlagen sind wirtschaftlich überaltert.

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

| | |
|---|---|
| **Wirtschaftliche Wertbeeinflussung** (gemäß § 6 ImmoWertV) | ein Raum liegt außerhalb der Wohnung, sowie Asbestproblematik |
| Unterhaltungszustand: | erheblicher Instandhaltungsstau vorhanden am Sondereigentum (s. entsprechend Gemeinschaftseigentum) |

*Anmerkung:*
*Eine vorhandene Wertbeeinflussung wird bei dem Ansatz des Rauminhaltes bzw. bei dem Ansatz des Mietzinses oder der Wohnfläche berücksichtigt. Ein Instandhaltungsstau wird als pauschaler Abschlag bei den besonderen, wertbeeinflussenden Umständen in Abzug gebracht.*

| | |
|---|---|
| Renovierung/Verbesserungen: | nicht vorhanden |
| **Barrierefreiheit:** | Nicht barrierefrei, Zugang über Treppenhaus |
| **Besondere Einrichtungen im Sondereigentum:** | nicht vorhanden |
| **Besondere Bauteile im Sondereigentum:** | nicht vorhanden |

## 4.2 SONDERNUTZUNGSRECHTE

Sondernutzungsrechte sind besondere Gebrauchsregeln für Teile des Grundstücks oder Gebäudes.

| | |
|---|---|
| **Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichem Eigentum:** | Als Sondernutzung ist laut Teilungserklärung zugewiesen:<br>Es sind keine Sondernutzungsrechte zugewiesen. |
| **Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:** | Keine |

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

**Abweichungen zwischen Miteigentumsanteil, der relativen Wertigkeit des Wohnungseigentums sowie vertraglich vereinbarte Anteil der Lasten/ Kosten und Erträgen:**

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):

| | |
|---|---|
| Miteigentumsanteil: | ME = 1/3 |
| relativen Wertigkeit des Wohnungseigentums: | RE: es bestehen geringe Abweichungen |
| Instandhaltungsrücklagen: | unbekannt / nicht vorhanden |
| Vorschuss Rücklage der Einheit: | unbekannt / nicht vorhanden |
| Hausgeld der Einheit: | unbekannt / nicht vorhanden |

## 4.3 ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit 3 Zimmer, Speicherraum, Küche, Bad und Balkon in einem Dreifamilienhaus in Schopp. Ausgeführt ist ein Dreifamilienhaus und eine Doppelgarage.

Für eine derartige Nutzung ist das Gebäude in einem dem Baujahr und der Nutzungsart entsprechenden Zustand. Es sind noch erhebliche Investitionen zu tätigen.

Der bauliche Zustand des Gebäudes ist als ausreichend einzustufen.

Die energetischen Eigenschaften sind insg. als schlecht (baujahrsgemäße Ausführung) einzuordnen.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe ist ein baujahresgemäßer Standard.

Es bestehen tlw. erhebliche Baumängel/Bauschäden am Gemeinschaftseigentum, mehrere am Sondereigentum.

Es besteht erheblicher Unterhaltungsstau am Gemeinschaftseigentum, ein erheblicher Unterhaltungsstau am Sondereigentum.

Wirtschaftliche Wertminderungen sind vorhanden: ein Raum liegt außerhalb der Wohnung, sowie Asbestproblematik vorhanden.

Die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt.

Bei der insgesamt befriedigenden Lagequalität der Immobilie wird die Vermietungssituation wird als mittel, die Verwertbarkeit als mittel, die Drittverwertungsfähigkeit als ebenfalls mittel eingeschätzt.

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

# 5. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

### DEFINITION DES VERKEHRSWERTES

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: "Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."

### WERTERMITTLUNGSGRUNDLAGEN

Bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wird eine Kaufpreissammlung geführt, in die u.a. auch Daten aus den von den Notaren dem Gutachterausschuss in Abschrift vorgelegten Grundstückskaufverträgen übernommen werden. Die Kaufpreissammlung ermöglicht dem Gutachterausschuss einen umfassenden Überblick über das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt. Die für die Wertermittlung grundlegenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften sowie die im Gutachten verwendete Literatur sind in der Anlage "Literaturverzeichnis" aufgeführt.

## 5.1 AUSWAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Wohnungs- und Teileigentum kann mittels dem **Vergleichswertverfahren** bewertet werden. Hierzu benötigt man Kaufpreise von gleichen oder vergleichbaren Eigentumswohnungen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen. Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, sind im folgenden als **„Vergleichskaufpreisverfahren“** bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Eigentumswohnungen 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 Kaufpreise der Vergleichs- Eigentumswohnungen bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert(-und preis)bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen. Wenn vorhanden können auch Preise über Indexreihen (vgl. §§ 7, 9 & 18 ImmoWertV) ermittelt werden.

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

Die Anwendung des **Ertragswertverfahren** ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnung) als auch für Teileigentum (Laden, Büro u.ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der diesbezügliche Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine **Sachwertermittlung** kann dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- und Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen oder wenn der zugehörige Bodenwertanteil sachgemäß geschätzt werden kann.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so könne zur Erkundung des Grundstücksmarktes (bedingt) auch Zeitungsangebote herangezogen werden.

Die in Zeitungsangeboten enthaltenen Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Streich je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen.

Zudem sind, insbesondere die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen:

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

- besondere Ertragsverhältnisse,
- Baumängeln und Bauschäden,
- baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte),
- Bodenverunreinigungen,
- Bodenschätze sowie,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen.

## 5.2 BODENWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Nach der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert in der Regel im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. (vgl. §§ 13 u. 14 i.V. mit § 26 Abs. 2 ImmoWertV).

Neben oder an Stelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (§ 13 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück (objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert, s. § 26 ImmoWertV) in den wertbeeinflussenden Umständen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt - bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes von dem Bodenrichtwert.

### 5.2.1 BODENRICHTWERT

Die Werte wurden aus der Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte bei dem zuständigen Gutachterausschuss entnommen.

Grundstücke in der Richtwertzone weisen im Durchschnitt die folgenden Eigenschaften auf:

| | | |
|---|---|---|
| Der Bodenrichtwert beträgt in der Lage des Bewertungsobjektes zum Stichtag 01.01.2024: | 140 €/m² | |
| Die Bodenrichtwertzone ist wie folgt definiert: | Zone: 1000 | |
| Art der Nutzung: Baufläche/ Baugebiet: | B / M | baureifes Land / Mischgebiet |
| Maß der Nutzung: | II | Anzahl der Vollgeschosse |
| Richtwertgröße des Grundstücks: | 600 m² | Größe / Erschließungstiefe |
| Geschossfläche des Grundstücks: | -- | GFZ = Geschossflächenzahl |
| Bauweise: | o | o=offene / g=geschlossene Bauweise |
| Erschließungsbeitragsrechtlicher Zustand: | frei | |
| Besonderheiten: | keine | |

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

### 5.2.2 Bodenwert des gesamten Wohnungs- und Teileigentums

Es wird der ausgewiesene Richtwert als Bodenwert für angemessen gehalten. Für eine Bebauung mit einer anschließenden Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ist der Bodenwert deutlich über dem Bodenrichtwert angesiedelt. Entsprechend der Intensität der Ausnutzung von Grund und Boden ist der schließlich bezahlte Bodenwert(anteil) üblicherweise das ca. 1,0 - 1,5 -fache des Bodenrichtwerts. Der in diesem Fall angemessene Bodenwert ist der 1,05- fache Bodenrichtwert, da es sich hier um ein Grundstück mit einem Dreifamilienhaus mit insg. 3 Wohneinheiten handelt.

Zuschläge/Abschläge zur Anpassung an Grundstücksmerkmale u. Zustand des Bewertungsgrundstücks (vgl. insbesondere § 16 ImmoWertV), namentlich:

| | | |
|---|---|---|
| Bodenrichtwert | | 140,– €/m² |
| • Zeitanpassung, konjunktureller Zuschlag | (rd. 0%) | |
| • starke Hanglage | (rd. -5%) | – 7,– €/m² |
| • Aufteilung in Wertzonen, s. unten | | |
| • Wohnungs- u. Teileigentum | (rd. 5%) | + 7,– €/m² |
| **objektspezifischer angepasster Bodenrichtwert** | | **= rd. 140,– €/m²** |

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise und unter Berücksichtigung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt geschätzt:

Baureifes Land, Erschließungsbeitragszustand: frei

| Flurstück-Nr. | Größe Flurstück | Bodenwert | Wert gesamtes Flurstück | | Bodenwert |
|---|---|---|---|---|---|
| Flurstück 720/1 | 1.203 m² | | | | |
| davon: | | | | | |
| Wohnbaufläche | 600 m² x | 140,– €/m² = | 84.000,– € | *rd.* | *84.000,– €* |
| Hinterland | 450 m² x | 70,– €/m² = | 31.500,– € | *rd.* | *31.500,– €* |
| Gartenland | 153 m² x | 10,– €/m² = | 1.530,– € | *rd.* | *1.500,– €* |
| **Bodenwert des gesamten Grundstücks** | | | | ***rd.*** | ***117.000,– €*** |

### 5.2.3 Bodenwertanteil des Sonder- und Teileigentums

Der Bodenwertanteil wird entsprechend dem zu bewertenden Sondereigentum zugehörigen Miteigentumsanteil (ME) ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| | |
|---|---|
| Bodenwert | 117.000,– € |
| Miteigentumsanteil (ME) | x 1/3 |
| Bodenwertanteil | = 39.000,– € |

**Die Bodenwertermittlung ergab einen**

**Bodenwertanteil des Grundstückanteils von** **rd. 39.000,– €**

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

## 5.3 VERGLEICHSWERTERMITTLUNG

**Geschäftsstelle des Gutachterausschusses**

Ein Grundstücksmarktbericht des örtlichen Gutachterausschusses liegt nicht vor. Örtliche Kaufpreise bieten immer die bessere Datengrundlage u. sind daher bevorzugt zu berücksichtigen. In dieser Art als 3-Familienhaus sind Vergleichspreise nur bedingt verwendbar. Hierfür liegen in der Örtlichkeit nicht genügend verwertbare Kaufpreise (Baujahrsperiode / Renovierungszustand, Anzahl Wohnungen, Wohnungsgrößen, etc..) vor.

Auf Grund des hohen Bodenwertanteil ist ein zusätzlicher Zuschlag für die Vergleichbarkeit notwendig.

### 5.3.1 WERTERMITTLUNG

**Wert des Grundstückanteils**

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Marktdaten, der konjunkturellen Entwicklung, der Lage u. Ausstattung, sowie des Objektzustandes wird ein objektspezifischer Quadratmeterpreis in Höhe von 900,– €/m² bis 1.500,– €/m² für marktkonform erachtet.

| | | | |
|---|---|---|---|
| Wohn-/ Nutzfläche (gerundet auf volle m²) | 89 m² | | |
| objektspezifischer Wertfaktor pro m² Wohn-/ Nutzfläche | x 1.300,– €/m² | | |
| ***vorläufiger Vergleichswert des Wohnungseigentums*** | | = | ***115.700,– €*** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | |
| zuzügl. Nutzungsrecht an **Garage Nr. 3** | 5.000,00 € | | |
| Baumängel/-schäden u. Unterhaltungsstau | – 60.000,00 € | | |
| Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen | – 10.000,00 € | | |
| ***Berücksichtigung vorgenannter Punkte insgesamt:*** | | = | ***- 65.000,– €*** |
| Zuschlag Bodenwert, da Dreifamilienhaus-Grundstück *(gedämpfter Zuschlag)* | | | ***39.000,– €*** |
| | | + | ***/ 2*** |
| ***Vergleichswert des Wohnungseigentums*** | | | = ***70.200,– €*** |

**Die Vergleichswertermittlung ergab einen**
**Vergleichswert des Wohnungseigentums von** **rd. 70.000,– €**

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

## 5.4 ERTRAGSWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 - 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen.

Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf Grundlage des Ertrages (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt. Die zur Ertragswertermittlung führenden Daten sind nachfolgend erläutert.

### REINERTRAG, ROHERTRAG - § 31 IMMOWERTV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Der Ermittlung des Rohertrages sind die marktüblichen u. tatsächlichen Mieten zugrunde zu legen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN - § 32 IMMOWERTV

Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind. Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, und das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten (i. S. § 556 (1) BGB).

### OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER LIEGENSCHAFTSZINSSATZ - § 33 IMMOWERTV

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er wird regelmäßig aus Marktdaten (Kaufpreise und der ihnen zugeordneten Reinerträge) abgeleitet. Welcher Zinssatz (Liegenschaftszinssatz) der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objektes und dem zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnisse. Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz mit denen Verkehrswerte im Durchschnitt marktüblich verzinst werden, er ist an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

### BARWERTFAKTOR - § 34 IMMOWERTV

Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

Er wird nach folgender Formel ermittelt: $B = \frac{1}{q^n} * \frac{q^n - 1}{q - 1}$

mit n = Restnutzungsdauer
p = Liegenschaftszinssatz *(mit q = 1+p)*

### RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 IMMOWERTV

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

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 8 IMMOWERTV

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie bspw. eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel o. Bauschäden sowie abweichende Erträge können, durch marktgerechte Zu-/ Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

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

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### ROHERTRAG

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme einer marktüblich erzielbaren bzw. der tatsächlichen Miete. Sollte ein Unterhaltungsstau vorliegen, sind diese Mieten nicht erzielbar. Dieser Umstand wird durch entsprechende Abschläge berücksichtigt.

### BEWIRTSCHAFTUNGSKOSTEN

Die Bewirtschaftungskosten werden entsprechend der Anlage zur ImmoWertV berücksichtigt u. jährlich fortgeschrieben.

### LIEGENSCHAFTSZINSSATZ

aus dem entsprechenden Landesgrundstücksmarktbericht, bzw. Sprengnetter Bd. II,
sowie Angaben des örtlichen Gutachterausschusses u. sonstiger regionaler Grundstücksmarktberichte.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

s. Sachwertermittlung.

### RESTNUTZUNGSDAUER DREIFAMILIENHAUS

| | |
|---|---|
| zum Bewertungsstichtag: | 27.05.2026 |
| tatsächliches Baujahr: | um 1972 *(lt. Auskunft Anwesende)* |
| Gesamtnutzungsdauer von | 80 Jahre |
| rechnerisches, tatsächliches Alter: | rd. 54 Jahr(e) |
| rechnerische, übliche Restnutzdauer: | rd. 26 Jahr(e) |

***Wirtschaftliche Restnutzungsdauer:*** ***39 Jahre***

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auf Grund der Bauausführung sowie des Erhaltungszustandes u. nach Beseitigung vorhandener Baumängel u. Schäden sowie den unterstellten Modernisierungen auf 39 Jahre geschätzt.

Durch die modifizierte Restnutzungsdauer liegt hierdurch eine um 13 Jahre verlängerte Nutzungsdauer vor.

Dies entspricht einem fiktiven Baujahr von 1985.

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

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer Dreifamilienhaus** (u. fiktives Baujahr)**:**

Das ca. 1972 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden zunächst mit Hilfe der Punktrastermethode auf Grundlage der einzelnen Modernisierungselemente gewichtete Modernisierungspunkte vergeben.

Hieraus ergeben sich 8 Modernisierungspunkte (max. 20 Punkte). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| **Modernisierungselemente** (vorrangig in den letzten 15-20 Jahren) | Punkte |
|---|---|
| Durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen | |
| Dacherneuerung inkl. der Verbesserung der Wärmedämmung im Dach bzw. Dämmung der obersten Geschossdecke | - |
| Einbau isolierverglaster Fenster bzw. Außentüren | - |
| Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Abwasser, Gas etc.) | - |
| Modernisierung der Heizungsanlage | - |
| Wärmedämmung der Außenwände | - |
| Modernisierung von Bädern | - |
| Modernisierung Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden u. Treppenraum | - |
| Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung | - |
| **Summe** | **0** |
| *Unterstellte Modernisierungsmaßnahmen* | |
| *Behebung Unterhaltungsstau, geringe Modernisierung u. Schadensbeseitigung* | *8* |
| ***Summe*** | ***8,0*** |

Ausgehend von 8 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

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

### 5.4.1 WERTERMITTLUNG

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblichen (Netto-Kalt-)Miete u. unter Berücksichtigung der tatsächlichen Miete (soweit bekannt) durchgeführt (vgl. § 31 Abs. 2 ImmoWertV).

| Gebäude: Dreifamilienhaus | Mieteinheit | Wohn- bzw. Nutzflächen (m²) | **marktübliche (Netto-Kalt-)Miete** (€/m²) | monatl. (€) | jährlich (€) |
|---|---|---|---|---|---|
| Ober-/Dachgeschoss: Wohnung Nr. 3 | mit 3 Zimmer, Speicherraum, Küche, Bad und Balkon | ca. 89 | 7,50 | 667,50 | 8.010,00 |
| Garage(n)/Stellplätze: | siehe Nutzungsrecht / Teileigentum | | | | |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **marktübliche jährliche (Netto-Kalt-)Miete** (insgesamt) | | | | | **8.010,00 €** |
| **Bewirtschaftungskosten** | *gem. ImmoWertV* | *Dreifamilienhaus* | *Garagengebäude* | | *Einzelkosten* |
| • *Verwaltungskosten:* | *1 x 439 €* | *439,00 €* | *47,00 €* | *rd.* | *486,00 €* |
| • *Instandhaltungskosten:* | *14,40 €/m²* | *1.281,60 €* | *106,00 €* | *rd.* | *1.387,60 €* |
| • *Mietausfallwagnis, insg.:* | *2%* | | *Rohertrag,* | *rd.* | *160,20 €* |
| entspricht rd. **25,4 %** der jährlichen [Netto-Kalt-]Miete [1]), | | | | – | **2.033,80 €** |
| **jährlicher Reinertrag** | | | | = | **5.976,20 €** |
| **Reinertragsanteil des Bodens** (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. ggf. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche) | | | | | |
| **3,50 %** von **39.000,– €** (Liegenschaftszinssatz * Bodenwert) | | | | – | **1.365,00 €** |
| **Ertrag der baulichen Anlagen** | | | | = | **4.611,20 €** |
| **Barwertfaktor** (gem. Anlage zur ImmoWertV): bei p = **3,50 %** objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz und n = **39** Jahren Restnutzungsdauer | | | | * | **21,102** |
| **Ertragswert der baulichen Anlagen** | | | | = | **97.305,54 €** |
| **Bodenwert des Grundstückanteils** (s. Bodenwertermittlung) | | | | + | **39.000,00 €** |
| **Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen** | | | | = | **136.305,54 €** |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | | | |
| **Nutzungsrecht anGarage Nr. 3** *s. Sachwertermittlung* | | | | + | **5.000,00 €** |
| **Baumängel/-schäden u. Unterhaltungsstau** (s. Sachwertermittlung) | | | | – | **60.000,00 €** |
| **Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen** (s. Sachwertermittlung) | | | | – | **10.000,00 €** |
| **Ertragswert** | | | | = | **71.305,54 €** |
| **Die Ertragswertermittlung ergab einen Ertragswert des Wohnungseigentums von** | | | | **rd.** | ***71.000,– €*** |

[1]) Bewirtschaftungskosten gemäß Anlage ImmoWertV, mit entspr. jährlicher Anpassung. Es werden mind. 18 %, max. 28 % berücksichtigt.

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

### 5.4.2 Darstellung mehrperiodischer Erträge

Im Folgenden wird zum besseren Verständnis die Entwicklung des Cashflows (Geldflusses), hier als Darstellung mehrperiodischer Erträge über die ersten 10 Jahre, gemäß § 30 ImmoWertV gezeigt.

Es sind keine unterschiedlichen periodischen Erträge vorhanden bzw. zu erwarten. Die Reinerträge werden daher mit den gleichen Beträgen berücksichtigt. Die Herleitung des jährlichen Reinertrages ist auf der vorherigen Seite ausgewiesen. Gegebenenfalls vorhandene besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind am Ende der Berechnung als sep. Besonderheiten berücksichtigt.

| Jahr / Zeitraum | Reinertrag | Diskontierungs-faktor | **Barwerte der Reinerträge** |
|---|---|---|---|
| 1. Jahr | 5.976,20 € | 0,96618357 | 5.774,11 € |
| 2. Jahr | 5.976,20 € | 0,93351070 | 5.578,85 € |
| 3. Jahr | 5.976,20 € | 0,90194271 | 5.390,19 € |
| 4. Jahr | 5.976,20 € | 0,87144223 | 5.207,91 € |
| 5. Jahr | 5.976,20 € | 0,84197317 | 5.031,80 € |
| 6. Jahr | 5.976,20 € | 0,81350064 | 4.861,64 € |
| 7. Jahr | 5.976,20 € | 0,78599096 | 4.697,24 € |
| 8. Jahr | 5.976,20 € | 0,75941156 | 4.538,40 € |
| 9. Jahr | 5.976,20 € | 0,73373097 | 4.384,92 € |
| 10. Jahr | 5.976,20 € | 0,70891881 | 4.236,64 € |
| **Summe der Barwerte** 1. - 10. Jahr | | | **rd. 49.701,70 €** |

Restwertermittlung:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 11. - 39. Jahr | 5.976,20 € | | | | |
| *Barwertfaktor* | *x* | *18,036* | *[3,50%; 29 Jahre]* | | |
| | = | 107.786,74 € | 0,70891881 | + | 76.412,05 € |
| Bodenwert | | 39.000,00 € | 0,26141250 *(diskont. über 39 Jahre)* | + | 10.195,09 € |
| **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** | | | | | |
| Baumängel/-schäden u. Unterhaltungsstau | | | | – | 60.000,00 € |
| Nutzungsrecht an Garage Nr. 3 | | | | + | 5.000,00 € |
| Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen | | | | – | 10.000,00 € |
| **Ertragswert des Wohnungseigentums** | | | | **rd.** | **71.000,– €** |

*Anmerkung:*

*Durch die Beschränkung der Genauigkeiten des Barwertfaktors auf drei Stellen bzw. der Diskontierungsfaktoren (Abzinsungsfaktoren) auf acht Stellen sind Rundungsfehler vorhanden.*

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

## 5.5 SACHWERTERMITTLUNG

### ALLGEMEINES

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 35 - 39 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Sachwert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen (Gebäude und baulichen Außenanlagen) wird im Sachwertverfahren auf der Grundlage von Herstellungskosten ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

### HERSTELLUNGSKOSTEN - § 12 & § 36 IMMOWERTV

Die Normalherstellungskosten *NHK* basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Perioden mit annähernd gleiche Ausbau- und Ausstattungsstandard. Sie werden für die Wertermittlung auf verschiedene Index- Basisjahre zurückgerechnet - u.a. 1913, 1995, 2000 / 2005 & 2010 -.

Durch die Gliederung nach zeittypischen Bauweisen ist eine ausreichende Unterscheidung hinsichtlich des Ausbau- und Ausstattungsgrades im Erstellungsjahr möglich. Die Werte unterstellen eine normale Unterhaltung und Erneuerung.

Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über Jahr(zehnt)e hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten (NHK 2010, s. Anlage 4 ImmoWertV) beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) und verstehen sich inklusive Mehrwertsteuer und eingerechneten Baunebenkosten. Ältere Indexe haben sich auf den Bruttorauminhalt ohne Baunebenkosten bezogen.

Zusätzlich zu diesen Normalherstellungskosten sind noch besonders zu veranschlagende Bauteile, besondere Betriebsanlagen und Außenanlagen zu erfassen.

### ALTERSWERTMINDERUNG - § 38 IMMOWERTV

Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Die Alterswertminderung wird gleichmäßige Wertminderung auf der Basis der sachverständig geschätzten Restnutzungsdauer und der jeweils üblichen Gesamtnutzungsdauer ermittelt.

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN - § 8 (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 od. ästhetische Mängel durch die Weiterentwicklung des Standards oder Wandlungen in der Mode einstellen.

Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder als Mangelfolgeschaden zurückzuführen.

Die diesbezüglichen Wertminderungen werden auf der Grundlage der Kosten geschätzt, die zur Beseitigung der - behebbaren - Schäden und Mängel aufzuwenden sind.

Die Schätzung kann durch pauschale Ansätze oder durch auf Einzelpositionen bezogenen Kostenermittlungen erfolgen. Hierbei sind, dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechende, marktgerechte Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

- nur zerstörungsfrei, augenscheinlich untersucht wird,

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

- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt.
  (Dazu ist die Beauftragung des entsprechenden Sachverständigen notwendig)

*Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung in diesem Sinne als objekt- und zustandsnah ohne jegliche Bestandsaufnahme oder Vorplanung i.S.d. Phasen der Architektenplanung nach § 15 HOAI anzusehen sind.*

## GESAMTNUTZUNGSDAUER - § 4 (2) IMMOWERTV

Die Gesamtnutzungsdauer *GND* bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Nach der vorherrschenden Meinung ist die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer überwiegend auf 25 bis 80 Jahre mit fallender Tendenz begrenzt. Die Verkürzung ergibt sich aus den in immer kürzer werdenden Abständen vorzunehmenden Modernisierungsmaßnahmen.

## RESTNUTZUNGSDAUER - § 4 (3) IMMOWERTV

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

## WEITERE GRUNDSTÜCKSMERKMALE - § 5 IMMOWERTV

Sonstige bisher durch die Wertminderung wegen Alters und Baumängel und Bauschäden noch nicht erfasste, den Verkehrswert beeinflussende Umstände (insbesondere wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand aber auch wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, d.h. Abweichungen der tatsächlichen Miete von der marktüblichen Miete) werden einzelfallbezogen in geeigneter Weise durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

Hierzu gehören insbesondere eine Abweichung der Art u. Maß der baulichen Nutzung, der beitragsrechtliche Zustand, Lagemerkmale u. Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks.

## OBJEKTSPEZIFISCH ANGEPASSTER SACHWERTFAKTOR - § 39 IMMOWERTV

Ziel aller in der ImmoWertV beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d.h. den am Markt durchschnittlich erzielbaren Preis zu ermitteln. Das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert des Grundstücks“ ist in aller Regel nicht mit diesen Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ an den Markt, d.h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels der Sachwertfaktoren, die empirisch aus Kaufpreisen abgeleitet wurden. Diese stellen die allgemeinen Wertverhältnisse des Grundstückmarktes dar.

Der objektspezifische angepasste Sachwertfaktor ist auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

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

## ERLÄUTERUNG DER WERTERMITTLUNGSANSÄTZE

### NORMALHERSTELLUNGSKOSTEN

Die Normalherstellungskosten werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen der Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 2010 angesetzt. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Bruttogrundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer und den Baunebenkosten.

### BAUPREISINDEX

Der Baupreisindex wurde beim Statistischen Bundesamt aktuell recherchiert.

### BAUNEBENKOSTEN

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind in den Herstellungskosten NHK 2010 bereits enthalten.

### RESTNUTZUNGSDAUER

Der Wertermittlung ist die Restnutzungsdauer *RND* entsprechend der Differenz aus üblichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlagen am maßgeblichen Stichtag zugrunde gelegt.

Sind überdurchschnittliche Sanierungs- und Renovierungsarbeiten durchgeführt worden, welche die Nutzungsdauer der baulichen Anlagen verlängern, so wird ein fiktives Baujahr angenommen. Die Restnutzungsdauer gibt dann die noch zu erwartende wirtschaftliche Nutzungsdauer an.

### GESAMTNUTZUNGSDAUER

Die übliche Gesamtnutzungsdauer *GND* ergibt sich aus der Objektart und ist der Anlage 2 der ImmoWertV entnommen.

### ALTERSWERTMINDERUNG

Die Alterswertminderung erfolgt als gleichmäßige Wertminderung *(Lineare Wertminderung).*

### WERTMINDERUNG WEGEN BAUMÄNGEL UND BAUSCHÄDEN

Eventuell vorhandene Bauschäden bzw. Baumängel werden nach Erfahrungswerten auf der Grundlage für ihre notwendigen Beseitigungskosten bzw. hierdurch bedingten Wertminderungen quantifiziert. Es wird empfohlen bei gravierenden Bauschäden einen qualifizierten Sachverständigen zu beauftragen.

### BESONDERE OBJEKTSPEZIFISCHE GRUNDSTÜCKSMERKMALE

werden pauschal bzw. prozentual durch Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt.

### SACHWERTFAKTOR

Anpassung an den Grundstücksmarkt durch Zu- oder Abschläge.

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

### 5.5.1 Ermittlung der Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den in der ImmoWertV in Anlage 4 ausgewiesenen NHK 2010 Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt.

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:**

**Dreifamilienhaus**

Nutzungsgruppe: (< 6 Wohneinheiten)

Gebäudetyp: Typ 4.1 Mehrfamilienhaus, freistehend, unterkellert, 2 Vollgeschosse

**Ermittlung Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr (NHK 2010): Gebäudestandard**

| Bauteil | Wägungsanteil [%] | Standardstufen 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Außenwände | 23,0 % | 1 | | | | |
| Dach | 15,0 % | | 1 | | | |
| Fenster u. Außentüren | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Innenwände u. -türen | 11,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Deckenkonstruk. u. Treppen | 11,0 % | | | 1 | | |
| Fußböden | 5,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Sanitäreinrichtungen | 9,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| Heizung | 9,0 % | | | 1 | | |
| Sonstige techn. Ausstattung | 6,0 % | | 0,5 | 0,5 | | |
| insgesamt | 100,0 % | 23,0 % | 36,0 % | 41,0 % | – % | – % |

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes**

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF] | relativer Gebäude standardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF] |
|---|---|---|---|
| 1 )* | 660 | 23,0 | 151,80 |
| 2 | 720 | 36,0 | 259,20 |
| 3 | 825 | 41,0 | 338,25 |
| 4 | 985 | – | – |
| 5 | 1.190 | – | – |
| | gewogene, standardbezogene NHK 2010 = | | 749,25 |
| | gewogener Standard = 2,2 | | |

)* Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 u. 2 ergänzt.

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

**Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren**

| | | |
|---|---|---|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | = | 749,25 €/m² BGF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß NHK 2010 | | |
| • Anzahl der Wohneinheiten | × | 1,05 |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren: sonstige | | |
| • keine Besonderheiten | | |
| **NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** | = | 786,71 €/m² **rd. 787 €/m² BGF** |

**Beschreibung der ausgewählten Standardstufen** *(vorgegebene Standardtexte, nur bedingte Übereinstimmung!)*

| | |
|---|---|
| **Außenwände** | |
| Standardstufe 1 | Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980) |
| **Dach** | |
| Standardstufe 2 | einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995) |
| **Fenster und Außentüren** | |
| Standardstufe 2 &3 | Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995);<br>Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995); zzgl. Modernisierung |
| **Innenwände und -türen** | |
| Standardstufe 2, 3 | massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen;<br>nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen |
| **Deckenkonstruktion u. Treppen** | |
| Standardstufe 3 | Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz |
| **Fußböden** | |
| Standardstufe 2, 3 | Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung;<br>Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten; zzgl. Modernisierung |
| **Sanitäreinrichtungen** | |
| Standardstufe 2, 3 | 1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest;<br>1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest |
| **Heizung** | |
| Standardstufe 3 | elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel |
| **Sonstige technische Ausstattung** | |
| Standardstufe 2, 3 | wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen;<br>zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen |

Garage

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

## 5.5.2 ERMITTLUNG DER GEBÄUDEWERTE

| **Gebäude:** | | Garagengebäude | Dreifamilienhaus Typ: 4.1 Mehrfamilienhaus (< 6 Wohneinheiten) 2 Vollgeschosse |
|---|---|---|---|
| **Berechnungsbasis** (Grunddaten) [1] | | s. Nutzungsrecht Garage | freistehend, unterkellert |
| • Brutto-Rauminhalt (BRI) | | | 390 m³ |
| • Brutto-Grundfläche (BGF) | | 20 m² | 129 m² |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) | | | 89 m² |

*Anmerkung Berechnungsbasis:* *Die Berechnung wird auf Grundlage von Kenndaten bezüglich der Geometrie des einzelnen Baukörpers erstellt.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Normalherstellungskosten** (2010) | | | 787 €/m² |
| Baupreisindex zum Stichtag 27.05.2026 (BPI 2021 = 100) 70,8 (2010) 137,0 (Stichtag) | | | 193,5 |
| • NHK am Stichtag [NHK (2010) x BPI/100] | | | 1.522,85 €/m² |

*Anmerkung Baupreisindex:* *Der Baupreisindex wird auf 2010 bezogen. Dieser Index wird auf den Wertermittlungsstichtag angepasst.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Herstellungswert** (mit BNK) [NHK x BGF] | | | 196.447,65 € |

*Anmerkung Herstellungswert:* *Gebäudeherstellungswert inklusive der Baunebenkosten.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Alterswertminderung** | | | linear |
| • Gesamt-(GND)/Restnutzdauer (RND) | | | 80 J./ 39 J. |
| • Alterswertminderungsfaktor | | | * 0,488 |
| • entspricht einem Abzug von | | | - 100.581,20 € |

*Anmerkung Alterswertminderung:* *Berücksichtigt die wirtschaftl. Restnutzdauer der Gebäude.*

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Zeitwert** (incl. BNK) GE / SO | | | 95.866,45 € |
| • besondere Bauteile: (als Zuschlag) Balkon/Loggia, Eingangsüberdachung / nicht vorhanden<br>• bes. Einrichtungen: (als Zuschlag) nicht vorhanden / nicht vorhanden<br>• sonstige pausch. Gebäudewerte: nicht vorhanden | | | 2.500,00 € |
| **Gebäudezeitwert** (incl. BNK) | | | 98.366,45 € |

| | | |
|---|---|---|
| **Sachwert der baulichen Anlagen** | = | **98.366,45 €** |
| **Wert der Außenanlagen pauschal** (ca. 3,6% des Gebäudezeitwertes) | + | **3.500,00 €** |
| **Wert der baulichen Anlagen und Außenanlagen** | = | **101.866,45 €** |
| **Bodenwert des Grundstückanteils** (s. Bodenwertermittlung) | + | **39.000,00 €** |
| **vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums** | = | **140.866,45 €** |

[1]) Die Berechnung der Nutz- und Wohnflächen, sowie der Bruttogrundfläche u. des Bruttorauminhaltes u. wurde von mir durchgeführt / überprüft. Diese Berechnungen weichen tlw. von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277; II. BV, WoFlV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

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

### 5.5.3 Anpassung an den Grundstücksmarkt

Die Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses veröffentlicht keinen Grundstücksmarktbericht, weiterhin sind regionale u. der Landesgrundstücksmarktbericht (LGMB) vorhanden.

Für den örtlichen / regionalen Grundstücksmarkt gibt es nur die im LGMB veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren für das Sachwertverfahren (Sachwertfaktoren). Die Recherche in den einschlägigen Veröffentlichungen (Mietspiegel, IVD-Preisspiegel, Regionalfaktoren) zeigt, dass sich der örtliche Grundstücksmarkt näherungsweise bundesdurchschnittlich verhält. Es hat sich bestätigt, dass das Marktverhalten im Wesentlichen von folgenden Einflussfaktoren abhängig ist.

- der Objektart
- der Höhe des vorläufigen Sachwerts
- der Region (Bodenrichtwert als Indiz der Kaufkraft- und Nachfragesituation)

Zusätzlich wird in dieser Wertermittlung auf regionale und bundesweite Erfahrungswerte zurückgegriffen, die in Sprengnetter Bd. III, 3.03 ff veröffentlicht sind.

Der Markt für derartig genutzte Objekte orientiert sich am Vergleichswert.

Danach liegen die Kaufpreise für vergleichbare Grundstücke in Regionen mit vergleichbarer Wirtschaftskraft, d.h. gleichem Bodenwertniveau ohne besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (d.h. ohne wesentliche Baumängel und Bauschäden bzw. ohne mietrechtliche Bindungen) am Wertermittlungsstichtag in der Nähe des ermittelten vorläufigen Sachwertes. Auf Grund der Lage u. der Art des Bewertungsobjektes und den sonstigen tatsächlichen Gegebenheiten wird ein Abschlag von rd. 5 % bis 10 % des vorläufigen Sachwertes als notwendig erachtet.

| | | |
|---|---|---|
| **Vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums** | = | **140.866,45 €** |
| **objektspezifischer Sachwertfaktor** | | *** 0,95** |
| **marktangepasster vorläufiger Sachwert des Wohnungseigentums** | = | **133.823,13 €** |
| **Nutzungsrecht an: Garage Nr. 3**<br>*(Garage, hilfsweise hälftiger Anteil mit Grube)* | + | **5.000,00 €** |
| **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**<br>(siehe ggf. wertbeeinflussende Umstände)<br>**Baumängel/-schäden u. Unterhaltungsstau**<br>(s. weitere Angaben) | – | **60.000,00 €** |
| **Sonstige Besonderheiten: wirtschaftliche Einschränkungen** | – | **10.000,00 €** |
| **Sachwert** | = | **68.823,13 €** |
| **Die Sachwertermittlung ergab einen Sachwert des Wohnungseigentums von** | **rd.** | ***69.000,– €*** |

### 5.5.4 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die vorhandenen Baumängel/-schäden u. Unterhaltungsstau werden grob abgeschätzt. Diesbezüglich wird ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 60.000 € als notwendig erachtet. Der geschätzte Aufwand entspricht hiermit rd. 31% des Herstellungswertes bzw. rd. 670 €/m² Wohnfläche.

Für die wirtschaftlichen Einschränkungen (ein Raum liegt außerhalb der Wohnung vorh., sowie Asbestproblematik, energetisch: schlecht (baujahrsgemäße Ausführung)) wird hierbei ein weiterer pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 10.000 € als angemessen erachtet.

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

## 6. VERKEHRSWERT

Dem Vergleichswert wird, wenn genügend geeignete Verkaufspreise bekannt sind, das höhere Gewicht beigemessen.
In diesem besonderen Fall als Wohnung in einem 3-Familienhaus auf einem gemeinschaftlichen Grundstück wird dem Sachwert die höchste Gewichtung zugewiesen.

Die ermittelten Werte betragen:

| | | **Wohnung Nr. 3** | Gewicht | (i.d.R.) |
|---|---|---|---|---|
| • Der Vergleichswert | rd. | 70.000,– € | 0,25 | *(2)* |
| • Der Ertragswert | rd. | 71.000,– € | 0,5 | *(1)* |
| • Der Sachwert | rd. | 69.000,– € | 1,0 | *(0,5)* |
| **Gewogenes Mittel** (gerundet)**:** | | **70.000,– €** | | |

**Der Verkehrswert**
**für das Wohnungseigentum in Schopp, Hombergstr. 2,**
**Wohnung Nr. 3, 1/3 Miteigentumsanteil am Gesamteigentum**

Gemarkung: Schopp, Flurstück-Nr.: 720/1
Grundbuch: Schopp, Blatt: 1010

**wurde zum Wertermittlungsstichtag u. Qualitätsstichtag 27.05.2026 mit**

**70.000,– €**

**in Worten: Siebzigtausend Euro ermittelt.**

Kaiserslautern, 22. Juli 2026

Martin Schrick, Dipl.-Ing. (FH)

Immobiliengutachter
Architekt, Dipl.-Ing. (FH)
Dipl.-Wirtschaftsing. (FH)
ö.b.u.v. Sachverständiger

Sachverständigenbüro
Martin Schrick

Der von der Architektenkammer Rheinland-Pfalz öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für bebaute und unbebaute Grundstücke bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine der Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist o. seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

*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 Datenschutz gemäß Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) ist ggf. durch Anonymisierung einzuhalten.*

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

## ANLAGE 1: RECHTSGRUNDLAGEN DER VERKEHRSWERTERMITTLUNG

**BauGB**

Baugesetzbuch in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)",
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 20. Dezember 2023 (BGBl.2023 I Nr. 394).

**ImmoWertV** (2021)

Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805) *(gesetzl. neue WertV v. 19.5.2070)*

**ImmoWertA** (2023)

ImmoWertV - Anwendungshinweise – ImmoWertA, Stand vom 20. September 2023

**BauNVO**

Baunutzungsverordnung i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
zuletzt geändert durch Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. I S. Nr. 176).

**BNatSchG**

Bundesnaturschutzgesetz - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege -. vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323).

**BBodSchG**

Bundesbodenschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502).
zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306).

**BImSchG**

Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58).

**ErbbauRG**

Erbbaurechtsgesetz, zuvor Erbbaurechtsverordnung - Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.1.1919 (RGBl.1919, 72. 122), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719).

**PfandBG** - Pfandbriefgesetz -

i.d.F. der Bekanntmachung vom 22. Mai 2005 (BGBl. I S. 1373) *(zuvor tlw. geregelt im HBG)*.
zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. I S. 411).

**BelWertV** - Beleihungswertermittlungsverordnung -

12. Mai 2006 (BGBl. I S. 1175), geä. durch Artikel 5 vom 4. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1614)

**BGB**

Bürgerliches Gesetzbuch. vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738).
zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 7. April 2025 (BGBl. 2025, Nr. 109).

**Mietrecht:** Seit dem 1.9.2001 in die §§ 535 – 561 BGB integriert *(zuvor: MHG vom 18.12.1974)*

**WEG** - Wohnungseigentumsgesetz -

Gesetz über das Wohnungseigentum u. das Dauerwohnrecht, geändert 10. Okt. 2024 (BGBl. I S. 34).

**WoFlV**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25.11.2003 (BGBl. I S. 2346)

**WertR 2006 / SW-RL / VW-RL / EW-RL**

Wertermittlungsrichtlinien 2006, Sachwertrichtlinie 2012,
Vergleichswertrichtlinie 2014, Ertragswertrichtlinie 2015,
gegenstandslos geworden gemäß (BAnz AT 31.12.2021 B 11)

**NHK 95 / NHK 2000 / NHK 2005 / NHK 2010** - Normalherstellungskosten, vergl. Sachwertrichtlinie – Erlass des BMBau vom 1.8.1997 - BS 13 - 63 05 04 - 4 & 1.12.2001 - BS 12 - 63 05 04 -30/1

Vorinformation: Die bereitgestellte Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

## ANLAGE 2: VERWENDETE LITERATUR ZUR WERTERMITTLUNG

**KLEIBER - SIMON - WEYERS:**
Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB, 3. Auflage 1998 & 4. Auflage 2002 & 6. Auflage 2010; unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage 2017 & 10. Auflage 2023

**SPRENGNETTER:**
Handbuch zur Ermittlung von Grundstückswerten u. für sonstige Wertermittlungen.
Sinzig (Loseblattsammlung), ab Mai 1997

**GuG - Grundstücksmarkt und Grundstückswert:**
Zeitschrift für Immobilienwirtschaft u. Wertermittlung, Wolters Kluwer Deutschland GmbH, ab 2000

**Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz:**
10. Grundstücksmarktbericht für Rheinland-Pfalz 2025, sowie entsprechende vorherige Marktberichte

**KRÖLL, HAUSMANN:**
Rechte u. Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken; 4. Auflage, 2011

**GERARDY, MÖCKEL:**
Praxis der Grundstücksbewertung, München (Loseblattsammlung).

**KLEIBER:**
WertR 76/96; WertV88 - WaldR91 - LandR76 - II. BV
Diverse Indizes und sonstige Wertermittlungsgrundlagen, 6. Auflage, 1997

**BKI KOSTENPLANUNG 2011 & 2025:**
Baukosten Gebäude Teil 1, Baukosten Bauelemente Teil 2, BKI Kostenplaner
BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.), Stuttgart, BKI 2011 & 2025

**BAUKOSTEN 2010/2011:**
Instandsetzung, Umnutzung, Modernisierung, Sanierung: Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel
Verlag für Wirtschaft u. Verwaltung Hubert-Wingen, 20. Auflage 2010

**MITTAG:**
Ermittlung von zeitgem. Normalherstellungskosten für die Belange der Verkehrswertermittlung, Dez. 1996

**REINHOLD:**
Wertermittlungsrichtl. 91/96; Wertermittlungsvorschriften für Grundstückssachverständige, Neuwied 1997

**ROSS, BRACHMANN, HOLZER:**
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken; 28. Auflage

**BERNHARD BISCHOFF:**
Das neue Wertermittlungsrecht in Deutschland; 2010 Olzog Verlag GmbH, München, 2. Auflage 2010.
Synopse Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 Musteranweisung ImmoWertA 2023, Nov. 2023

**VOGELS:**
Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht. Wiesbaden, 5. Auflage 1995.

**POHNERT, EHRENBERG:**
Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen. Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung, 8. Auflage. Wiesbaden, 2015

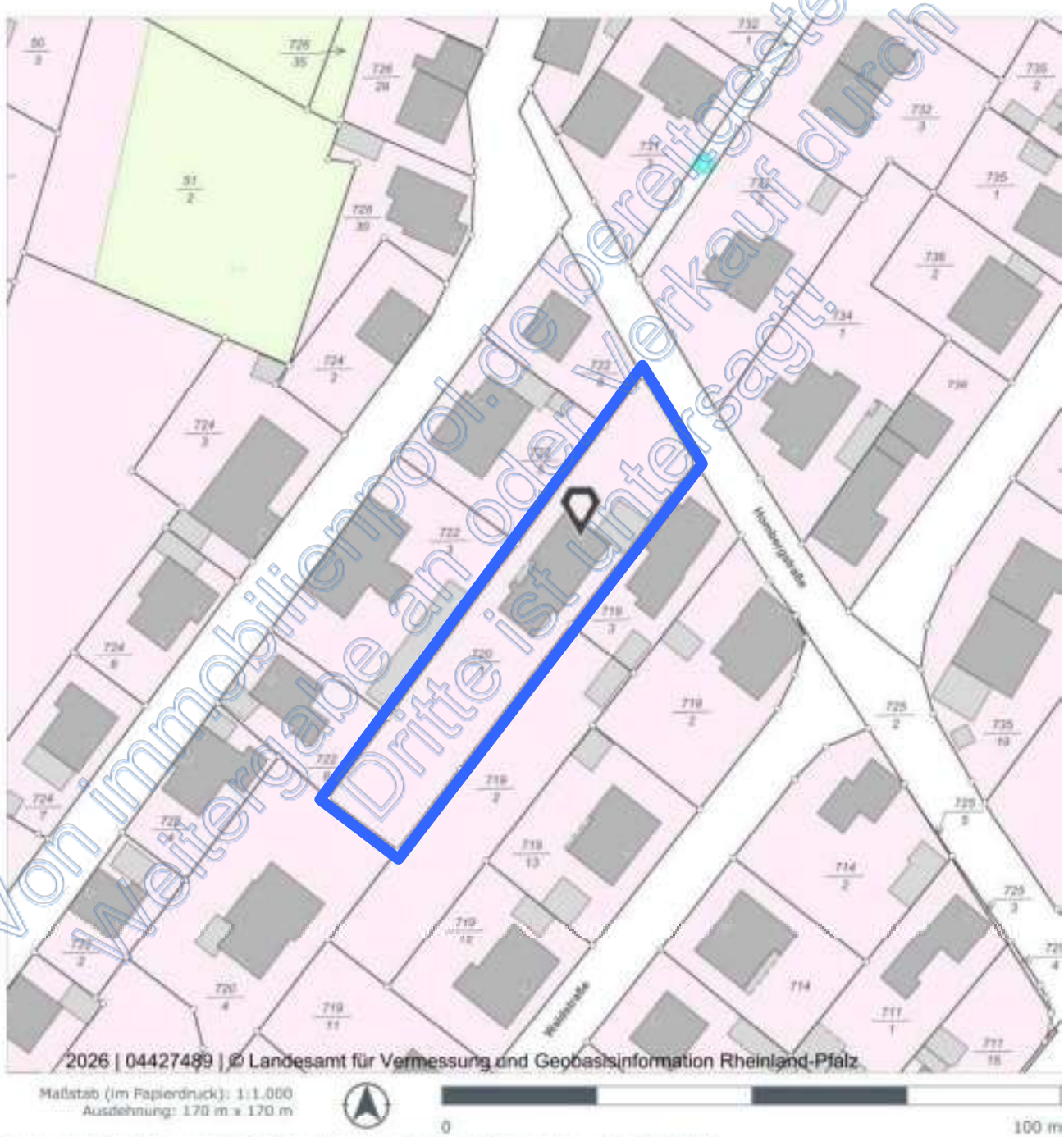
**WOLFGANG GRIMMANN:**
Der Beleihungswert, Sep. 2016, 4. Auflage Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp, Band 55)

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

**ANLAGE 5: AUSSCHNITT AUS DER FLURKARTE M 1 : 1.000**
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.

## Liegenschaftskarte Rheinland-Pfalz

67707 Schopp, Hombergstr. 2




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

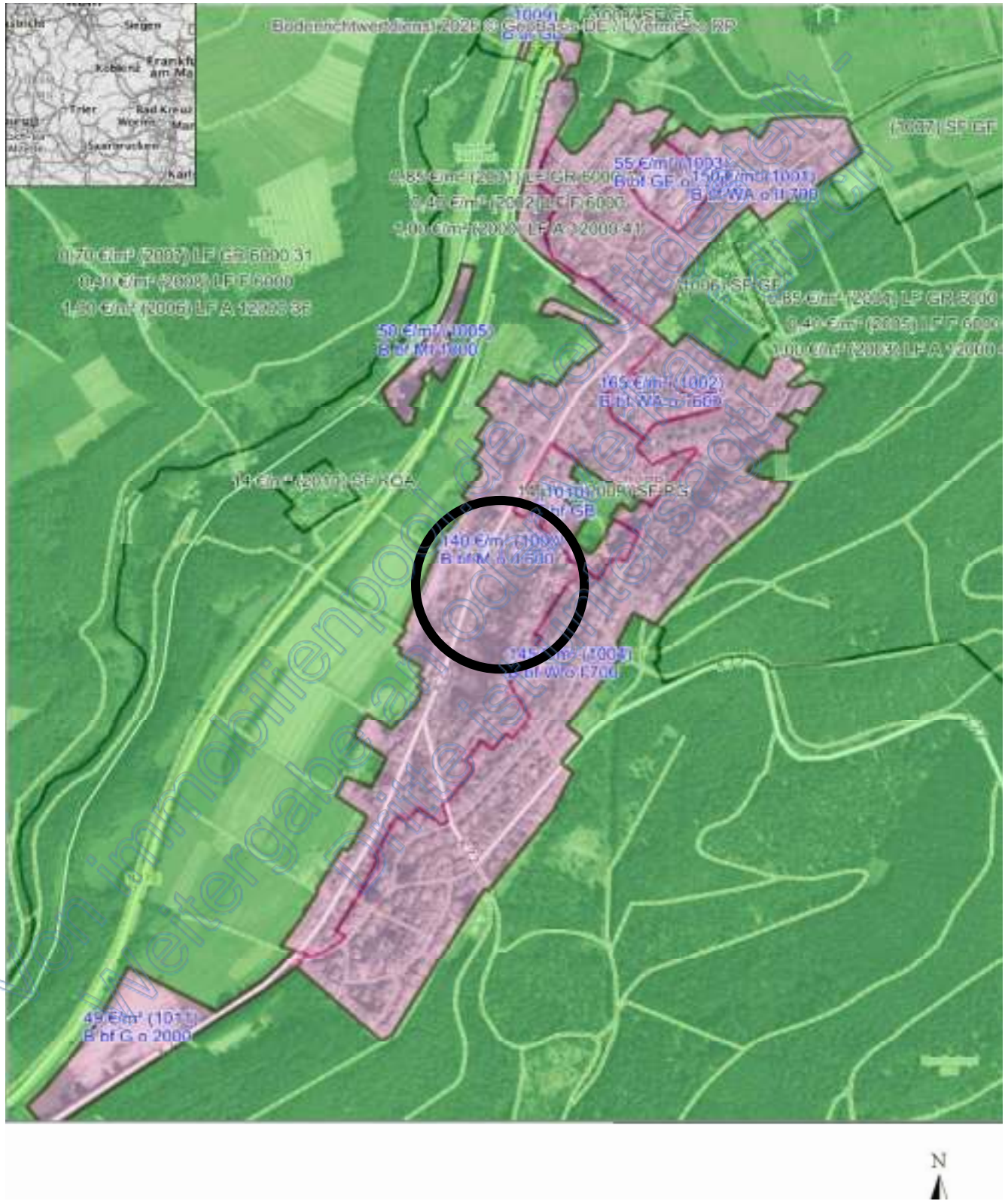
Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000
Ausdehnung: 170 m x 170 m

0 100 m

**Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)**
Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz http://www.geoportal.rlp.de

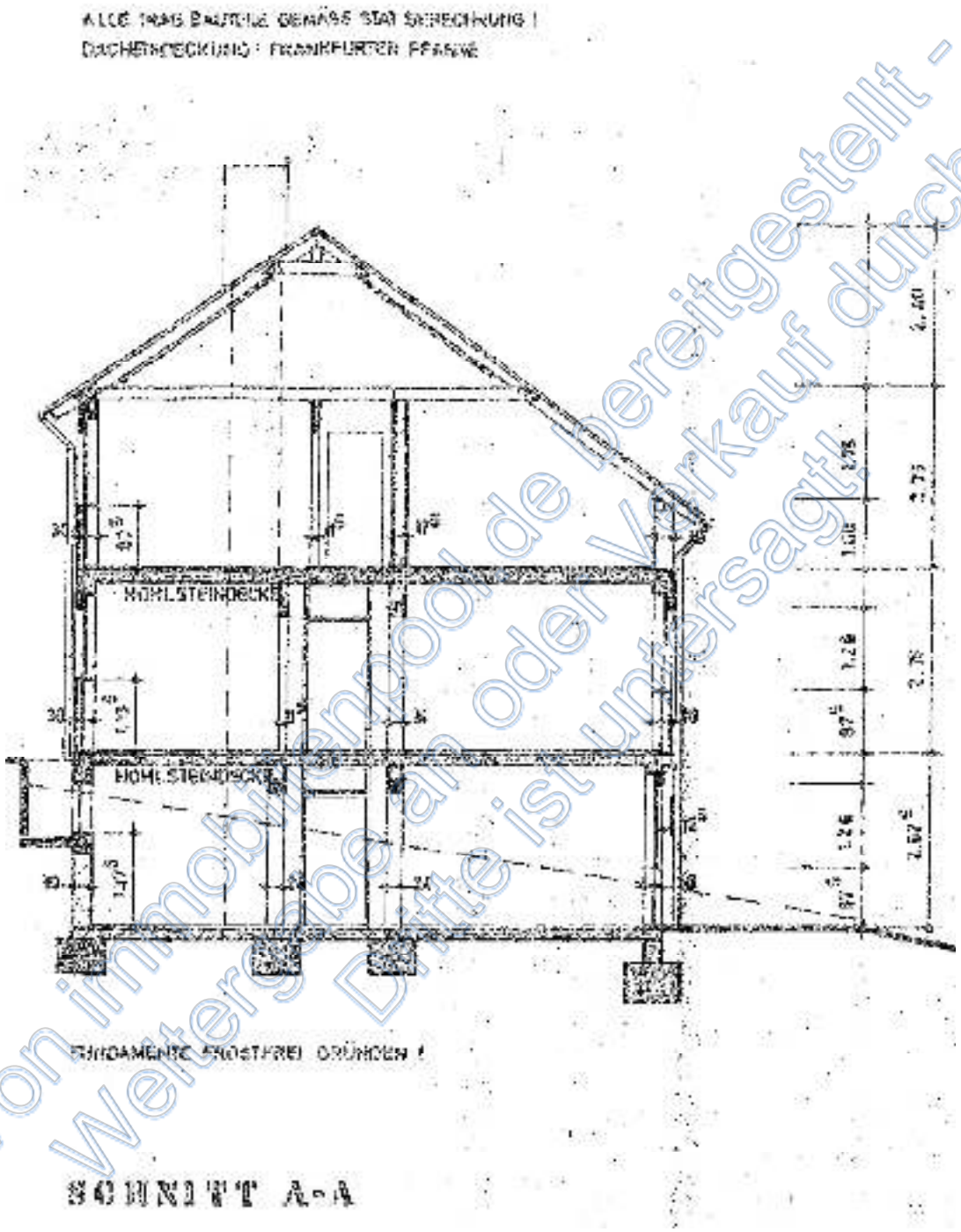
## ANLAGE 6: BODENRICHTWERTKARTE
MIT KENNZEICHNUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTES.




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

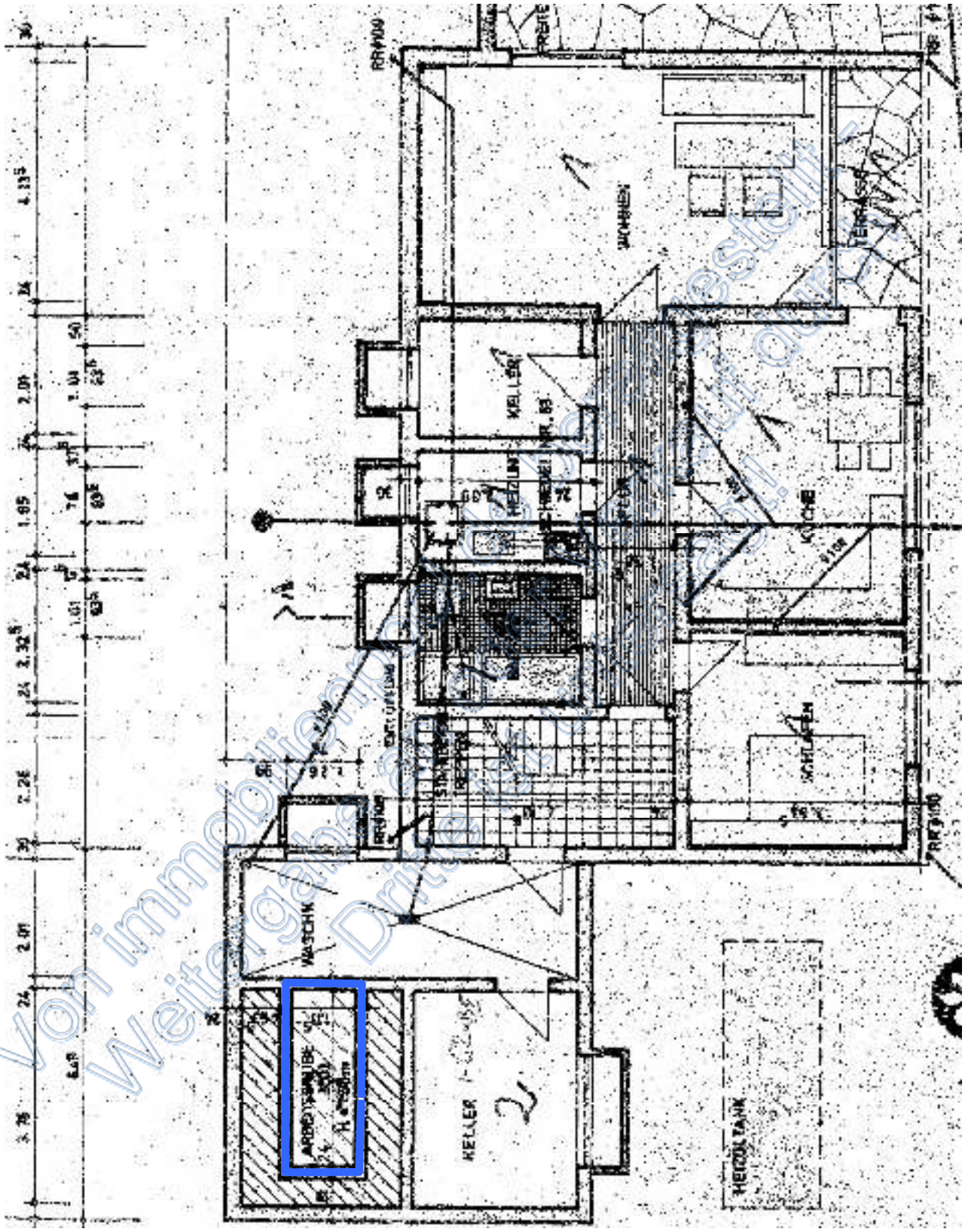
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geobasis-Information Rheinland-Pfalz http://www.vermkv.rlp.de

## ANLAGE 7: BAUZEICHNUNGEN / SONSTIGE ANLAGEN



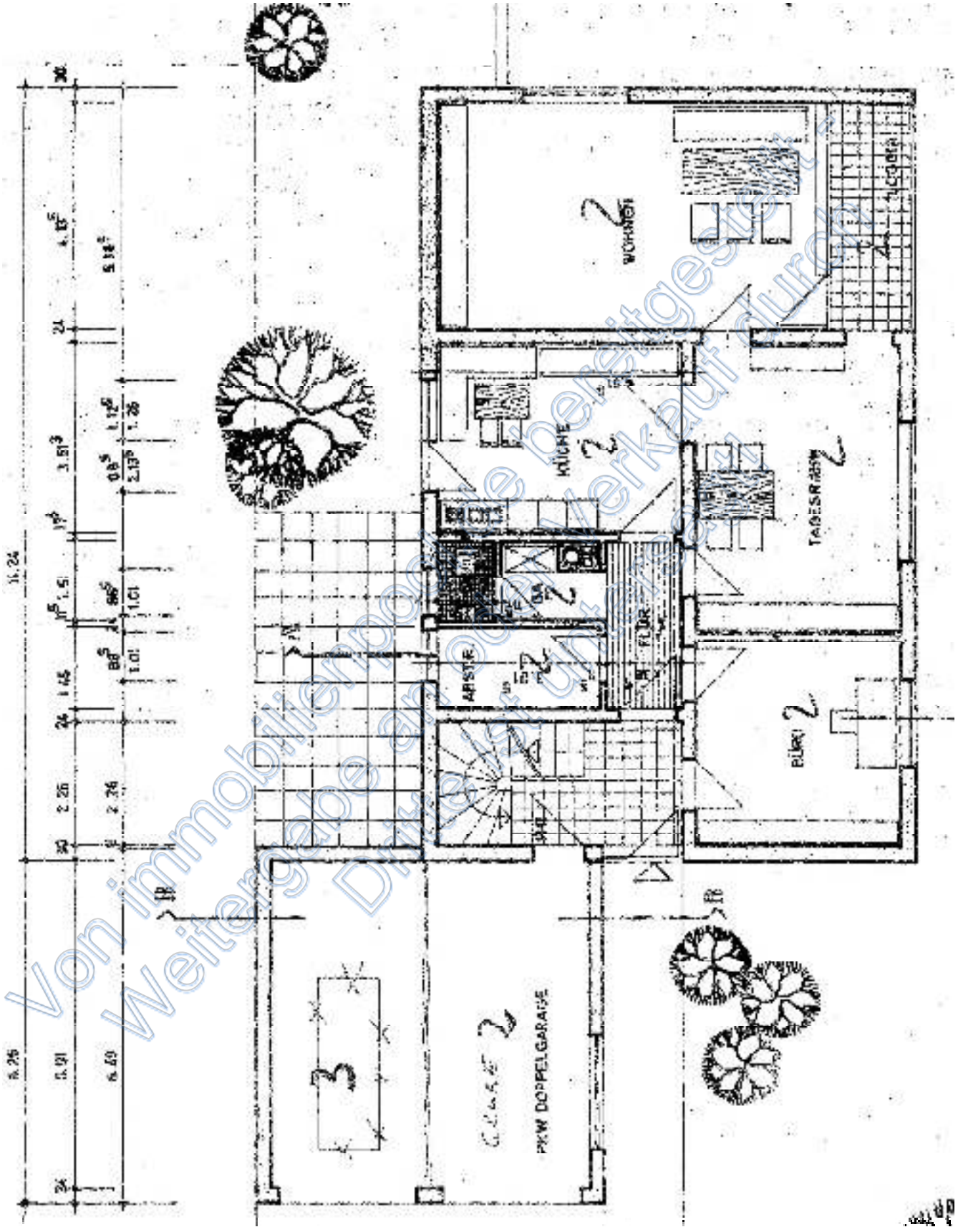

Von immobilienpool.de bereitgestellt - Weitergabe an oder Verkauf durch Dritte ist untersagt!

Gebäudeschnitt M 1:100



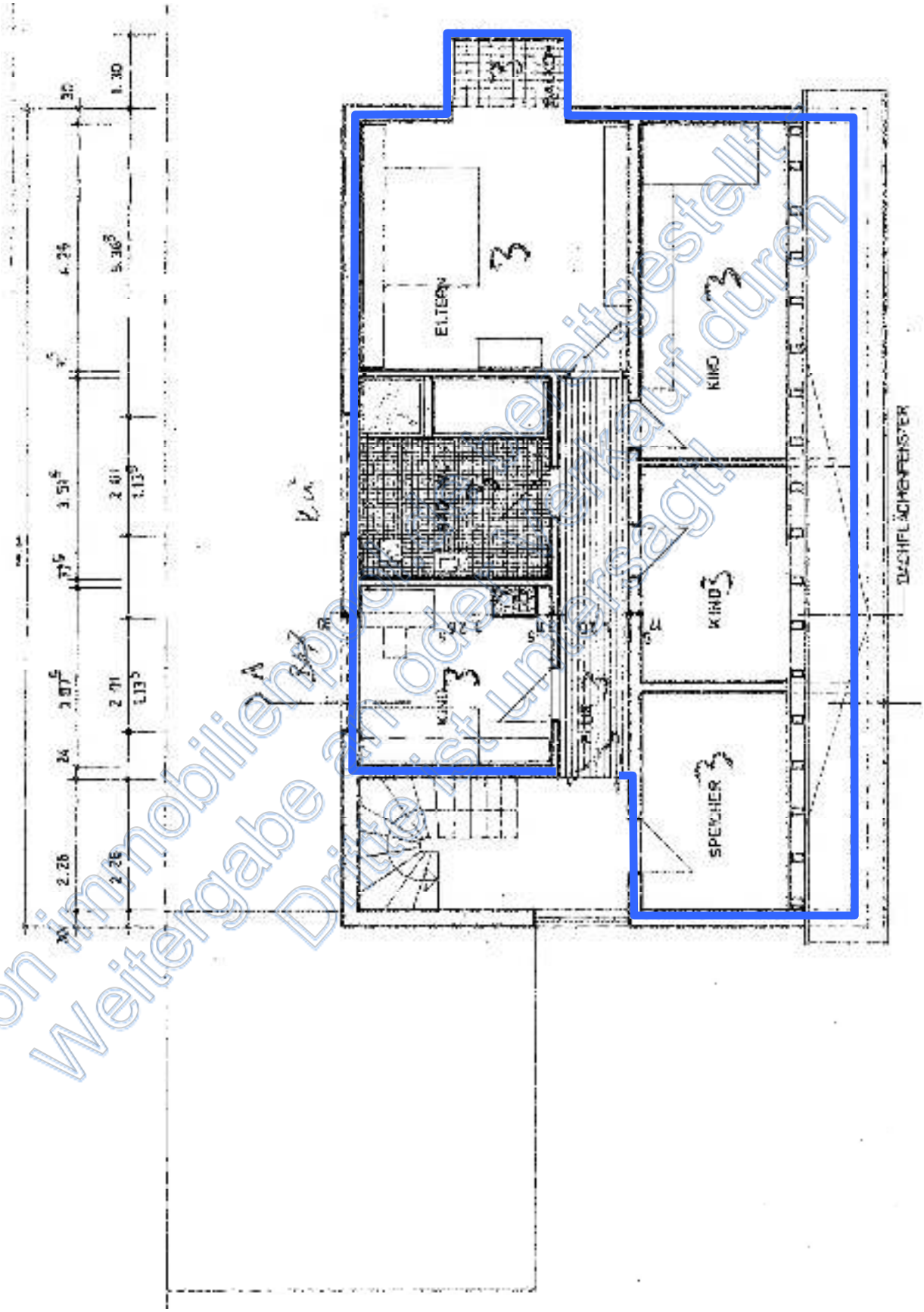

Von immobilienpool.de zur Verfügung gestellt. Weitergabe an Dritte untersagt!

Kellergeschoss M 1:100




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

GRUNDRISS ERDGESCHOSS M 1:100




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

GRUNDRISS DACHGESCHOSS M 1:100

## ANLAGE 8: FOTOS

BILD 01
ANSICHT NORDOST
- ANSICHT ZUFAHRT -



BILD 02
ANSICHT NORD
- ANSICHT ZUFAHRT UNTEN -



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

BILD 03
ANSICHT WEST
- RÜCKWÄRTIGE ANSICHT MIT ANBAU -



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

BILD 04
ANSICHT SÜDWEST
- RÜCKWÄRTIGE GARTENANSICHT -



BILD 05

INNENANSICHT GARAGE

- GRUBE IST IN GARAGE 2 AUSGEFÜHRT -



BILD 06

INNENANSICHT GARAGE

- FLACHDACH IN HOLZKONSTRUKTION MIT TEILWEISE FEUCHTESCHÄDEN -



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

BILD 07

INNENANSICHT KELLERGESCHOSS

- ÜBERALTERTE, OFFENSICHTLICH DEFEKTE HEIZUNGSANLAGE -



BILD 08

INNENANSICHT ERDGESCHOSS

- TREPPENHAUS MIT PUTZ- U. SCHIMMELSCHÄDEN -



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

BILD 09

ANSICHT VOM EINGANGSBEREICH

- ÜBERBLICK LANGGESTRECKTES GRUNDSTÜCK -



BILD 10

ANSICHT FLACHDACHGARAGE

- MIT FLÄCHENSCHÄDEN, NUTZUNG NICHT ZUGEORDNET -



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

BILD 11

ANSICHT GIEBELDREIECK

- NICHT VERPUTZT, BESCHÄDIGTE ASBESTMATTEN -



BILD 12

ANSICHT DACH

- DACHEINDECKUNG MIT BRÜCHIGEN WELLE ASBESTPLATTEN -



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