

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!**

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 33

67655 Kaiserslautern

Datum: 17.04.2025
Az.: 251401

GUTACHTEN über den Verkehrswert (Marktwert) (i. S. d. § 194 BauGB)
(Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft)

Amtsgericht Kaiserslautern,

Az: 4K 55/24)

zum Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 26.11.2024

für das mit **einem Wochenendhaus- Gebäudekomplex**
(Vorderhaus, Zwischenbau, Hinterhaus), bebaute Grundstück
in **67661 Kaiserslautern (Stadtteil Dansenberg), Bergbrunner-Kopf 20**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Dansenberg	240	3	364/3	2.080 m ²



Verkehrswert unbelastet:

153.000, - EURO

in Worten: einhundertdreiundfünfzigtausend Euro

Wert der Eintragungen in Abt. II

lfd. Nr. 2: Beschr. Pers. Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht)
lfd. Nr. 3: Beschr. Pers. Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht)
lfd. Nr. 4: Erbanteil

ohne Werteeinfluss

(Anlage 8)

ohne Werteeinfluss

(Anlage 9)

20.000, - €

(Anlage 10)

Architektin (FH) Anette Bügler
Sachverständige (TAS) für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Enkenbach den 17.04.2025

INHALTSVERZEICHNIS**SEITE**

1. ALLGEMEINE ANGABEN	3
1.1 Auftraggeber, Anlass	3
1.2 Übersicht objektbezogener Daten	3
1.3 Ortsbesichtigung	4
2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	5
2.1 Lage	5
2.2 Gestalt und Form	5
2.3 Erschließungszustand	5
2.4 rechtliche Gegebenheiten	6
3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND DER AUSSENANLAGEN	9
3.1 Ausführung und Ausstattung Vorderhaus	9
3.1.1 Wohnräume Vorderhaus	10
3.2 Ausführung und Ausstattung Zwischenbau	11
3.1.2 Wohnraum Zwischenbau	11
3.3 Ausführung und Ausstattung Hinterhaus	12
3.3.1 Wohnräume Hinterhaus	13
3.4 Nebengebäude	13
3.5 Außenanlagen	13
3.6 Zusammenfassende Beurteilungen	14
4. ERMITTLUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES	15
4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche	15
4.1.1 Verfahrenswahl mit Begründung	15
4.2 Bodenwert	16
4.2.1 Bodenwertermittlung für den Teilbereich A	17
4.2.2 Bodenwertermittlung für den Teilbereich B	18
4.2.3 Bodenwert gesamt	18
4.3 Sachwert	19
4.3.1 Sachwertermittlung	22
4.4 Verkehrswert unbelastet	26
5. LITERATURVERZEICHNIS	27
VERZEICHNIS DER ANLAGEN	
1. Ausschnitt aus der regionalen Karte	28
2. Ausschnitt aus dem Orts Plan	29
3. Ausschnitt aus der Katasterkarte	30
4. Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte	31
5. Geltungsbereich Bebauungsplan	33
6. Bauzeichnungen	34
7. Fotos	39
8. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 2 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht)	55
9. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 3 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht)	56
10. Bewertung Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4 Erbanteil	57

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Auftraggeber, Anlass

Auftraggeber

Amtsgericht Kaiserslautern
Beschluss vom:28.10.2024

Aktenzeichen: 4K 55/24

Grund der Gutachtenerstellung

Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft

Anmerkung: Dieses Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwendung durch Dritte ist nur mit meiner Einwilligung gestattet.

1.2 Übersicht der objektbezogenen Daten

Objekt	Bebaute Wochenend-Ferienhausfläche	67661 Kaiserslautern (Stadtteil Dansenberg), Bergbrunner-Kopf 20
	Grundbuch / Gemarkung	Dansenberg / Dansenberg
	Blatt	240
Lfd. Nr. 3	Flurstück / Größe	364/3 / 2.080 m²
Rechtliche Gegebenheiten	Grundbucheintragung Abt. II - lfd. Nr. 2: Hochspannungsleitungsrecht - lfd. Nr. 3: Hochspannungsleitungsrecht - lfd. Nr. 4: Erbanteil	(Pkt. 2.4) (Anlage 8) (Anlage 9) (Anlage 10)
Zubehör	- im Sinne des §§ 97 u. 98 BGB nicht vorhanden	

Objektart	Wochenendhaus- Gebäudekomplex, freistehend, bestehend aus: Vorderhaus: Massivbau eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut, nicht unterkellert EG: Wohnen offen zum Zwischenbau, Küche / HWR DG: 2 Zimmer, Dusche / WC Zwischenbau als Verbindungsgang zwischen Vorder- Hinterhaus Massivbau, eingeschossig, Flachdach EG: 1 Raum als Verbindungsflur Hinterhaus Holzhaus eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut EG: offenes Wohnen, Küche, Bad/WC, Abstr., überdachter Freisitz DG: 2 Zimmer, Balkon Nebengebäude: Holzschuppen	
Baujahr	Vorderhaus Zwischenbau Hinterhaus	Ca. 1988 Ca. 1992 Ca. 1977
Energieausweis	Liegt nicht vor Das Fehlen eines Ausweises bleibt unberücksichtigt bei der Wertermittlung.	
Wohnfläche	Vorderhaus Zwischenbau Hinterhaus	Ca. 103 m ² Ca. 28 m ² Ca. 65 m ²
Mietsituation	Eigen genutzt; keine Mieterzielung	

1.3 Ortsbesichtigung

Tag der Ortsbesichtigung / **26.11.2024**
Teilnehmer am Ortstermin
- **Betreuer des Antragstellers**
- **Vertretung der Antragsgegnerin**
- die Sachverständige

Ein Zugang zum Objekt war möglich.

Unterlagen
- Grundbuchauszug vom 23.08.2024
- Baugenehmigungsunterlagen als PDF-Datei seitens der Antragsgegnerin

Eingeholte Unterlagen
- amtl. Lageplan vom 25.11.2024
- Bodenrichtwert vom 01.01.2024
- Bodenrichtwert seitens des Gutachterausschuss für bebaute Fläche
- Verträge über Grundbucheintragungen in Abt. II
- schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- schriftliche Auskunft aus dem Altlastenkataster
- schriftliche Auskunft über Erschließungs- und Ausbaubeiträge
- schriftliche Auskunft über planungsrechtlichen Zustand
- schriftliche Auskunft der Pfalzwerke Aktiengesellschaft über eingetragene Rechte in Abt. 2
- Bebauungsplan

Wertermittlungsgrundlagen
Wertermittlungsverordnung - ImmoWertV
Wertermittlungsrichtlinien - WertR
Baugesetzbuch – BauGB

Definition des Verkehrswert
(Marktwert) in Anlehnung an §194
BauGB und ImmoWertV

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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

2. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

2.1 Lage

Ort und Einwohnerzahl	Dansenberg, Stadtteil von Kaiserslautern, ca. 2.608 Einwohner (31. Dez. 2020), liegt im Pfälzerwald und war lange Zeit ein kleines Dorf bis es im Jahr 1969 nach Kaiserslautern eingemeindet wurde. Dansenberg liegt an der Landesstraße 502 und ist ein <i>Sackgassenort</i> . Zwar existiert eine zweite Zufahrtsstraße, jedoch befindet sich diese im Privatbesitz des Forstes. Der Ort verfügt über mehrere Bus-Haltestellen, die hier stündlich, zu Berufsverkehrszeiten halbstündlich, fahren.
Innerörtliche Lage	<u>westlich außerhalb des Ortes gelegen im Zusammenhang eines Wochenend- und Ferienhausgebiet</u> zum Ortsrand ca. 700 m entfernt zum Bahnhof Hbf. Kaiserslautern, ca. 8 Km entfernt Geschäfte des täglichen Bedarfs (Bäcker, Apotheke, Bank) befinden sich im Ort, ansonsten ca. 5,5 Km entfernt
Verkehrslage, Entfernungen	- ca. 7,0 Km nach Kaiserslautern - ca. 24,0 Km nach Landstuhl - ca. 33,0 Km nach Pirmasens - ca. 6 Km bis B 270 Kaiserslautern-Pirmasens - ca. 2 Km bis zur L 502 - ca. 11 Km bis zur A6
Nutzung in der Umgebung	Der Ort ist umgeben von Wald, im Süden und Südwesten befinden sich kleinere landwirtschaftliche Nutzflächen, vor allem für private Pferdehaltung.
Immissionen	keine wesentlich erkennbar
Weitere Belastungen	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt und eine Haftung dafür wird nicht übernommen. Bei dieser Wertermittlung werden kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt. Grundsätzlich sind Bodenuntersuchungen bzgl. möglicher Bodenverunreinigungen (z. B. Altlasten) nicht Bestandteil meines Auftrages.
Topographische Lage	Relativ eben, bebaute Fläche auf tieferem Niveau gelegen

2.2 Gestalt und Form

mittlere Breite / mittlere Tiefe	ca. 20 m / ca. 102 m
Grundstücksgröße / Form	2.080 m² / schmale, lang gestreckte Form

2.3 Erschließungszustand

Straßenart	Unbefestigter / tlw. geschotterter Fahrweg vom Schlehweg her bis zum Bergbrunner Kopf, welcher in die Örtlichkeit des Bewertungsobjektes führt und lt. B Plan als private Verkehrsfläche festgeschrieben ist.
------------	---

Wegerschließung	- Bergbrunner Kopf als dreiseitige Wegerschließung welcher um das das Bewertungsobjekt führt.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen/ Abwasserbeseitigung	Anschlüsse an elektrischen Strom u. Wasser aus öffentlicher Versorgung; Abwasserbeseitigung erfolgt durch Abwassergruben.
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung; Einfriedung s. Außenanlagen
Baugrund / Grundwasser	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist ohne Berücksichtigung eventueller bodenschutzrechtlicher Pflichten. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

Grundbuchlich gesicherte Belastungen	Ein Grundbuchauszug vom 23.08.2024 liegt vor. Hiernach besteht in Abt. II des Grundbuchs von Dansenberg, Blatt 240 Folgende wertbeeinflussende Eintragung:
	Lfd. Nr. 2 Beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit (Hochspannungsecht) für die Pfalzwerke Aktiengesellschaft Ludwigshafen am Rhein in Ludwigshafen am Rhein, gemäß Bewilligung vom 2.April 1979 eingetragen am 18. Mai 1979. (s. Anlage 8)
	Lfd. Nr. 3 Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) zugunsten der Pfalzwerke Aktiengesellschaft Ludwigshafen am Rhein. Gemäß Bewilligung vom 27.12.1982 / 14.04.1983. Eingetragen am 19.04.1983. (s. Anlage 9)
	Lfd. Nr. 4 Erbanteil betreffend xxx (Abt. I Nr.3.1) am Nachlass von xxx verpfändet wegen einer Forderung von 20.000 EUR für Stadt Kaiserslautern – Referat Soziales mit Sitz in Kaiserslautern. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2023 (Urkunde1783/2023, Notar xxx, eingetragen am 20.12.2023. (s. Anlage10)
Nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Bodenuntersuchungen hinsichtlich der Tragfähigkeit des Bodens und Bauteiluntersuchungen hinsichtlich brandschutztechnischer oder sonstiger bautechnischer Bestimmungen sind nicht Bestandteil des Auftrages. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt. Von der Sachverständigen wurden bezüglich aller zuvor beschriebenen und Untersuchungen angestellt und es wird diesbezüglich keine Haftung übernommen.
Baulastenverzeichnis ¹	Es liegen keine Eintragungen vor.

¹ Lt. schriftlicher Aussage der Stadtverwaltung Kaiserslautern

Bebauungsplan ¹

Für den Bereich des Bewertungsobjekts besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan vom 28.11.2020:

Stadtteil Dansenberg „Wochenendhausgebiet Bergbrunner Kopf“.

Folgende Festsetzungen werden getroffen:

SO Woch	Art der baulichen Nutzung: Sondergebiet Wochenendhaus ³
I	Anzahl der Vollgeschosse
GR 80 m ²	Zulässige Grundfläche
E	Einzelhaus
SD	Satteldach
20-35 ⁰	Dachneigung
TH max 4,0 m	Zulässige Traufhöhe

Darstellung im
Flächennutzungsplan ²

dargestellt als **SO (Sonderfläche) Wochenendhäuser**

Sonstige Satzungen

besonderes Vorkaufsrecht für die Stadt Kaiserslautern

Gemäß Vorkaufsrechtsatzung hat die Stadt Kaiserslautern beschlossen: Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung steht der Stadt Kaiserslautern ein besonderes Vorkaufsrecht nach §25 des BauGB vom 01.01.91 für Stadtteil Dansenberg an den bebauten und unbebauten Grundstücken innerhalb der in §2 der Satzung bezeichneten Flächen zu. §2 räumlicher Geltungsbereich:

Stadtteil Dansenberg „Bergbrunner Kopf“

Anmerkung Diese Eintragung wird als nicht wertbeeinflussend erachtet

Beitrags- u. abgaberechtl.
Zustand ²

Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB einschließlich Abgaben nach § 134 a - c BauGB fallen keine mehr an.

Entwässerungsbeiträge (Kanalisation) gem. KAG Rheinland- Pfalz fallen keine mehr an.

Wiederkehrende Ausbaubeiträge gem. KAG Rheinland-Pfalz fallen keine an.

Entwicklungsstufe
(Grundstücksqualität)

erschließungsbeitragsfreies Bauland

- im Bereich der bebauten Fläche

Flächen der Land und Forstwirtschaft

- im Bereich der unbebauten Fläche: Grünland

¹ Lt. schriftlicher Aussage der Stadtverwaltung Kaiserslautern

² Lt. schriftlicher Aussage der Stadtverwaltung Kaiserslautern

³ im Plangebiet sind nur Wochenendhäuser zulässig. Bei einem Wochenendhaus handelt es sich um keine Dauerwohnung. Dies setzt definitionsgemäß der Verfügung über eine Hauptwohnung voraus, die nicht in einem solches Sondergebiet liegt.

Baurecht

Seitens der Antragsgegnerin liegen Planunterlagen über Vorderhaus, Zwischenbau und Hinterhaus vor. Hierauf befinden sich jeweils Genehmigungsstempel.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung konnte nicht geprüft werden und ist auch nicht Bestandteil des Auftrages.

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

Altlasten ¹

es befinden sich keine Aufführungen im Altlastenkataster² lt.

Schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd³

Inhalt gekürzt:

„Das angefragte Flurstück 364/3 ist im Bodeninformationssystem Rheinland- Pfalz im Bodenschutzkataster nicht als bodenschutzrechtlich relevante Fläche erfasst. Vorsorglich wird auf die Anzeigepflicht gem. §5 Abs.1 Landesbodenschutzgesetz vom 25.07.2005 hingewiesen.

Demnach sind der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über das Grundstück (Mieter, Pächter) verpflichtet, ihnen bekannte Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der zuständigen Behörde (Regionalstelle der SGD Süd) mitzuteilen. Bei der unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltung Donnersberg) liegen möglicherweise Informationen zu bodenschutzrechtlich relevanten Vornutzungen, Schadensfällen oder Verdachtsflächen vor, die mir bislang nicht bekannt sind. Ich empfehle Ihnen daher, sich ggf. auch dorthin zu wenden.“

¹ Lt. schriftlicher Auskunft der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd

² Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Auch Altstandorte unterliegen der bodenschutz- / altlastenrechtlichen Überwachung

³ Es wird darauf hingewiesen, dass sich im betreffenden Bereich Altstandorte befinden können. Insoweit wird für die Auskunft keine Haftung übernommen.

3. BESCHREIBUNG DES GEBÄUDE UND AUSSENANLAGEN

Vorbemerkung zu der Gebäudebeschreibung:

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

Art des Gebäudes	Gebäudekomplex freistehend, nicht unterkellert, bestehend aus: Vorderhaus: - Massivbau eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut Zwischenbau als Verbindungsgang - Massivbau, eingeschossig, Flachdach Hinterhaus - Holzhaus eingeschossig, Dachgeschoss ausgebaut
Baujahr Vorderhaus	Ca. 1988
Zwischenbau	Ca. 1992
Hinterhaus	Ca. 1977
Modernisierung / Umbauarbeiten	Hinterhaus / Zwischenbau: 2021 neue Gastherme, sonst Im Rahmen der üblichen Unterhaltung

3.1 Ausführung und Ausstattung: Vorderhaus

Fundamente	Beton
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Überwiegend massiv
Geschosdecke	Holzbalkendecke
Dachform / Eindeckung	Kreuzdach / Ziegeleindeckung,
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre überwiegend aus Kunststoff, Fallrohre überwiegend nicht vorhanden / nicht angeschlossen
Außenansicht / Sockel	Rauputz mit Anstrich / Granulatverputz
Hauseingang (HWR)	Holzmassivtür mit Lichtausschnitt, Sprossenteilung, Isolierverglasung
Terrassentüren (Wohnen)	EG: Holztüren mit Lichtausschnitt, Sprossenteilung, Isolierverglasung DG: Flur: Terrassentür ohne Absicherung (Absturzgefahr)
Innentüren	EG: HWR: Holztür massiv, sonst keine vorhanden DG: Holztüren
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung mit Sprossenteilung, Holzfensterbänke innen, Sandsteinfensterbänke außen Terrassentüren in gleicher Ausführung

Geschosstreppe	Massivholztreppe mit offenen Massivholzstufen, Massivholzgeländer mit Glasfüllung, Massivholzhandlauf
Heizung	Gastherme im HWR gelegen, Baujahr ca. 1990, Fabrikat: Vaillant, Fußbodenheizung, Kompaktheizkörper, Wandheizkörper Bad DG Flüssiggastank im Freien
Warmwasserzubereitung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	Baujahrs typische überwiegend einfache, tlw. mittlere Ausstattung
Dachraum	ausgebaut
Besondere Bauteile	keine vorhanden
Bes. Einrichtungen	keine vorhanden

3.1.1 Wohnräume Vorderhaus

Raumaufteilung EG

Wohnen	ca.	27,69	m ²
Küche	ca.	16,23	m ²
Hauswirtschaftsraum	ca.	9,28	m ²
EG gesamt		53,20	m²

DG

Empore	ca.	2,40	m ²
Schlafzimmer	ca.	20,60	m ²
Kinderzimmer	ca.	20,60	m ²
Dusche / WC	ca.	6,05	m ²
DG gesamt		49,65	m²

Wohnraum, HWR, Küche,.....

Bodenbelag: Fliesenbelag
 Wandbekleidung: Verputz mit Anstrich
 Deckenbekleidung: Verputz mit Anstrich

Dusche / WC.....

Bodenbelag: Fliesenbelag
 Wandbekleidung: raumhoch gefliest
 Deckenbekleidung: Holzverkleidung
 Sanitäre Anlagen: eingebaute Dusche, wandhängendes WC mit Vormauerinstallation,
 Waschbecken: ältere Sanitärobjekte in Farbe weiß

Schlafzimmer, Empore,.....

Bodenbelag: Fliesenbelag
 Wandbekleidung: Verputz mit Anstrich, Holzverkleidung in Dachschrägen
 Deckenbekleidung: Holzverkleidung

3.2 Ausführung und Ausstattung: Zwischenbau (lt. Baugenehmigungsunterlagen)

Fundamente	Beton
Konstruktionsart	Massivbauweise
Außenwände	Mauerwerk
Innenwände	Keine vorhanden
Geschossdecke	Holzbalkendecke
Dachform / Eindeckung	Flachdach, Bitumen im Randbereich überhängend ohne Dachrandabschluss
Dachentwässerung	Keine vorhanden
Außenansicht / Sockel	Verputz mit Anstrich
Hauseingang	Holz Tür mit Lichtausschnitt, Sprossenteilung Isolierverglasung
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung mit Sprossenteilung, Sandsteinfensterbänke außen
Innentüren	keine vorhanden (offen zu Vorder- und Hinterhaus)
Heizung	Gasbrennwerttherme, Baujahr 2021 mit APP Steuerung, Fußbodenheizung, Flüssiggastank im Freien
Elektroinstallation	Baujahrs typische überwiegend einfache Ausstattung
Besondere Bauteile	Keine vorhanden
Bes. Einrichtungen	Keine vorhanden

3.2.1 Wohnraum Zwischenbau

Raumaufteilung EG

Verbindungsgang	ca.	28,32	m ²
-----------------	-----	-------	----------------

Wohnräume, Bad, Küche.

Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Verputz / Raufaser mit Anstrich
Deckenbekleidung:	Verputz / Raufaser mit Anstrich

3.3 Ausführung und Ausstattung: Hinterhaus

Fundamente	Betonstreifenfundamente
Konstruktionsart	Holzkonstruktion (Kreuzdach) auf Massiv Natursteinsockel
Außenwände	Naturstein d= 50 cm, darüber Holzfachwerk d= 15 cm
Innenwände	Holzständerwände im Bereich Bad/WC, Flur, Küche
Geschosdecke	Holzbalkendecke
Dachform / Eindeckung	Kreuzdach / Ziegeleindeckung, stark vermoost, Kamin überdach Verputz mit Abdeckung
Dachentwässerung	Dachrinnen und Fallrohre überwiegend aus Holz, Fallrohre nicht angeschlossen (Regenwassertonnen / Natursteinzisterne)
Außenansicht / Sockel	Sicht- Sandsteinmauerwerksockel darüber Dachkonstruktion (Kreuzdach), giebelseitig: Holzfachwerkkonstruktion tlw. mit Stülpchalung naturbelassen
Hauseingang	Holzmassivtür
Terrassentür	Holztür mit Lichtausschnitt, zweiflügelig mit Isolierverglasung
Geschosstreppe	Massivholztreppe mit offenen Massivholzstufen, Massivholzstabgeländer mit Massivholzhandlauf
Fenster	Holzfenster, Isolierverglasung, tlw. Festverglasung, Terrassentür in gleicher Ausführung zum überdachten Freisitz
Innentüren	EG: Bad mit Holztür massiv, sonst keine vorhanden (offenes Wohnen) DG: Holzlattentüren massiv
Heizung	Gasbrennwerttherme im Zwischenbau gelegen, Baujahr 2021 mit APP Steuerung, Fußbodenheizung, 1 Kompaktheizkörper Baujahr 2021 im Essbereich, Flüssiggastank im Freien
Warmwasserzubereitung	zentral über Heizung
Elektroinstallation	Baujahrs typische überwiegend einfache, tlw. mittlere Ausstattung
Dachraum	ausgebaut mit Balkon überdacht
Besondere Bauteile	überdachte Holzterrasse
Bes. Einrichtungen	Historischer Kachelofen mit Holzbefuerung Gusseiserner Ofen mit Holzbefuerung

3.3.1 Wohnräume Hinterhaus

Raumaufteilung EG

Wohnen	ca.	32,56 ¹	m ²
Küche	ca.	6,13	m ²
Speise- Vorratskammer	ca.	1,01	m ²
Windfang	ca.	3,22	m ²
Bad/WC	ca.	3,98	m ²
Freisitz überdacht		4,62 ²	m ²
EG gesamt		44,55	m²

DG

Empore	ca.	3,57	m ²
Schlafzimmer	ca.	4,90	m ²
Kinderzimmer	ca.	9,15	m ²
Balkon	ca.	3,22 ³	m ²
DG gesamt		20,84	m²

Wohnräume, Bad, Küche.....

Bodenbelag: Fliesenbelag

Wandbekleidung: überwiegend Holzverkleidung
Essbereich Raufaser mit Anstrich im Bereich Fachwerkfelder

Deckenbekleidung: Balken sichtbar mit dazwischen Holzverkleidung

Bad / WC.....

Sanitäre Anlagen: eingebaute Badewanne, Stand WC mit aufgesetztem Porzellanspülkasten,
Waschbecken: ältere Sanitäröbekte in Farbe Dunkelgrün

3.4 Nebengebäude

Schuppen freistehend, einfache Holzbauweise, nicht unterkellert, Satteldach mit Ziegeleindeckung.

Wegen Lagerung von Gerümpel nicht begehbar.

Insgesamt relative wertlose Bausubstanz und wertneutral im Ansatz bei der Wertermittlung

3.5 Außenanlagen (keine Gewähr auf Vollständigkeit)

Versorgungsanlagen, Einrichtungen zur Regenwasserbewirtschaftung:
1 Zisterne im Bereich Hinterhaus, sonst keine ersichtlich

Wegbefestigung Treppenanlage halbrund massiv Naturstein ca. 5 Stufen als
Erschließung der bebauten Fläche, welche auf tieferem Niveau gelegen
ist, mit anschließender Stützmauer im Bereich befestigter Zuwegung
zum Hauseingang Vorderhaus

Einfriedung überwiegend einfacher alter: Maschendrahtzaun tlw. Holzschuttschutz,
tlw. mit Efeubewuchs, rückwärtiger Zugang: Holzlattentür mit
Sandsteinfeiler

Sonstige Anlagen im Bereich der bebauten Fläche: ca. 2 Birken, großer Nadelbaum,
Rhododendron, Laubbaum
Im Bereich der Gartenfläche: Thuja in Reihe ca.3 Stck.
Sonst überwiegend wildwuchernde Grasnarbe, im Randbereich
wildwuchernde Hecken

¹ Abweichungen Vorort festgestellt: Wohnraumerweiterung Bereich Essen + 4,02 m²

² Anrechenbare Wohnfläche zu 1/2

³ Anrechenbare Wohnfläche zu 1/2

3.6 Zusammenfassende Beurteilungen

Der bauliche Zustand des Gebäudekomplexes ist entsprechend dem Alter und der Nutzung als Wochenhaus, d.h. nicht als Dauerwohnung, im Wesentlichen normal.

Es besteht dem Alter entsprechend durchschnittlicher, tlw. in Teilbereichen (Dachflächen etc.) überdurchschnittlicher Unterhaltungsstau mit allgemeinem Renovierungsbedarf.

Ausstattungsstandard	entspricht einem einfachem - mittlerem Ausstattungsstandard (bei Standardstufe 1-5: durchschnittlicher Standard = 2,1)
Grundrissgestaltung	Vorder- und Hinterhaus jeweils getrennt betrachtet wäre zweckmäßig als Wochenendhausnutzung, jedoch nicht der zu bewertende Gebäudekomplex, aufgrund seiner Größe, die nicht in Relation zur eingeschränkten Nutzung als Wochenendhaus steht, d.h. nicht zum Dauerwohnen genutzt werden kann.
Besonnung / Belichtung	Überwiegend normal, Hinterhaus partiell befriedigend
Baumängel / Bauschäden: (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	<p><u>z. T. Anmerkung im Text</u></p> <p>Dachentwässerung direkt über Grundstücksfläche, d.h. im Bereich Vorderhaus keine Fallrohre vorhanden, im Bereich Hinterhaus Holzrinnen nur zum Teil Entwässerung über Zisterne, sonst Ausführung wie Vorderhaus; Zwischenbau: keine Dachrinnen / Fallrohre vorhanden</p> <p><u>Vorderhaus DG:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dachrinne partiell schadhaft - Rissbildung Wandbereich Flur DG, - Terrassentür Flur DG ohne Geländer <u>Absturzgefahr</u> - partiell Stockflecken und Feuchtflecken im Wandanschluss zur Dachschräge ersichtlich im gesamten DG ersichtlich <p><u>Zwischenbau:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Flachdach- Randabschluss als auch Dachentwässerung nicht vorhanden. (Dachbahnen im Randbereich lose überhängend) <p><u>Hinterhaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Innentür Bad: Rahmen partiell schadhaft - Dachkonstruktion rückwärtig partiell schadhaft (Dämmung sichtbar), provisorisch abgestützt <p>Sicherheitsabschlag wegen nicht einsehbarer Bauteile erforderlich: <i>Es wird darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der oben aufgeführten Schäden (Feuchtflecken DG Vorderhaus und Dachkonstruktion Hinterhaus) nicht Bestandteil des Auftrages ist. Es wird empfohlen dies von einem Bausachverständigen überprüfen zu lassen.</i></p>
Unterhaltungsstau (keine Gewähr auf Vollständigkeit)	<p><u>alters- witterungs- und nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen in den Bereichen: Vorderhaus:</u> Verwitterung Holzteile im Bereich Fenster und Dach Zimmertür DG Zimmer links Dachflächen insgesamt: vermoost, Laubablagerung</p> <p><u>Zwischenbau:</u> Außenwand rückwärtig partiell Grünspan</p> <p><u>Hinterhaus:</u> partiell Stülpschalung, Dach- Holzkonstruktion Dachflächen Holzrinnen: vermoost, Laubablagerung</p>

4. ERMITTLUNG DES UNBELASTETEN VERKEHRSWERTES

4.1 Grundstücksdaten, Bewertungsteilbereiche

Nachfolgend wird der unbelastete Verkehrswert für das mit einem Wochenendhaus- Gebäudekomplex bebaute Grundstück in **67661 Kaiserslautern, Bergbrunner Kopf 20**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Dansenberg	240	3	364/3	2.080 m ²

zum Wertermittlungsstichtag **26.11.2024** ermittelt.

Das (Teil-)Grundstück wird ausschließlich aus bewertungstechnischen Gründen in Bewertungsteilbereiche aufgeteilt. Bei den Bewertungsteilbereichen handelt es sich um Grundstücksteile, die nicht vom übrigen Grundstücksteil abgetrennt und unabhängig von diesem selbstständig verwertet (z. B. veräußert) werden können bzw. sollen.

Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs	Bebauung/Nutzung	Fläche
A bebaute Fläche	Wochenendhaus	1.080 m ²
B Restfläche: Grünland	Gartenland	1.000 m ²
Summe der Bewertungsteilbereichsflächen		2.080 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Aufgrund der Art des Bewertungsobjekts, erübrigt sich die Durchführung einer Ertragswertermittlung (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21), da es sich hierbei um ein Wochenhaus handelt das nicht zur Dauerwohnung nutzbar ist. Eine Durchführung einer Ertragswertermittlung kann zu keinem stützenden Ergebnis führen.

Der **Bodenwert** ist getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) 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 (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

4.2 Bodenwert

Aufteilung der Grundstücksfläche von	2.080 m² in Teilflächen,
aufgrund der unterschiedlichen Grundstücksqualität	
A: Grundstücksfläche der baulichen Anlagen :	1.080 m²
B. Grünlandfläche:	1.000 m²

Da geeignete Bodenrichtwerte vorliegen, so werden diese zur Bodenwertermittlung herangezogen. Siehe Bodenrichtwertkarte Anlage 4.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks für den Teilbereich A:

Der **Bodenrichtwert** (Zone 60) beträgt **45,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert in Gegenüberstellung der Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	26.11.2024
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land
Art der Nutzung	SO Woch (Sondergebiet)	SO Woch (Sondergebiet)
beitrags- u. abgabenrechtl. Zustand	frei	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	0,1	0,19 bezogen auf Teilfläche A
Anzahl der Vollgeschosse	Keine Angabe	1
Bauweise	Keine Angabe	offen
Grundstücksfläche	1.200 m ²	1.080 m ²

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks für den Teilbereich B:

Der **Bodenrichtwert** (Zone 61) beträgt **25,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert in Gegenüberstellung der Beschreibung des Bewertungsgrundstücks:

	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Stichtag	01.01.2024	26.11.2024
Entwicklungsstufe	Landwirtschaftliche Fläche	Landwirtschaftliche Fläche
Art der Nutzung	GR Grünland	GR Grünland (Gartenland)
Grundstücksfläche	Keine Angabe	1.000 m ²

4.2.1 Bodenwertermittlung für den Teilbereich A:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 45,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	26.11.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	SO (Sondergebiet)	SO (Sondergebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 45,00 €/m ²	
GFZ	0,1	0,1	× 1,00	
Fläche (m ²)	1.200	1.080	× 1,00	E1
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschoss	1	1	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 45,00 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 45,00 €/m²	
Fläche	× 1.080 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 48.600,00 € rd. 48.600,00 €	

Der **Bodenwert für Teilfläche A** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 insgesamt **48.600,- €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung: E1

Die Umrechnung von der GFZ des BRW-Grundstücks auf die GFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.2.2 Bodenwertermittlung für den Teilbereich B:

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst

Bodenrichtwert für Grünland in der Lage des Bewertungsobjekt	25,00 € / m ²	
Anpassung an den Zustand des Bewertungsobjekt	+/- 0,00 € / m ²	E1
Angepasster Bodenrichtwert der Teilfläche B	= 25,00 € / m²	
Fläche	X 1.000 m²	
Bodenwert der Teilfläche B	= 25.000,00 €	

Der **Bodenwert für Teilfläche B** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.11.2024 insgesamt **25.000,- €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung: E1

Die zu bewertende Grünlandfläche liegt im Bereich der Bodenrichtwertzone des Wochenendgebietes. Der Bodenrichtwert ist nicht näher definiert, dass eine weitere Anpassung nicht möglich ist.

4.2.3 Bodenwert gesamt

Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag, den 26.11.2024 für:

A: Bodenwert für Bauland	48.600,- €
B: Bodenwert für Grünland	25.000,- €
Bodenwert gesamt:	73.600,- €

4.3 Sachwert

Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Sachwertverfahren ist in den §§ 21-23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der vorläufige Sachwert setzt sich zusammen aus dem Bodenwert, dem Wert der Gebäude und dem Wert der Außenanlagen. Der Bodenwert wird dabei - wie bereits vorweg erläutert - vorrangig im Vergleichswertverfahren ermittelt. Der Wert der Gebäude wird auf der Grundlage von Herstellungswerten unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Alters ermittelt. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) darf auch pauschal zum Zeitwert geschätzt werden.

Ggf. bestehende Grundstücksbesonderheiten (z.B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand) sind sachgemäß zu berücksichtigen.

Im Sachwertverfahren wird ein Kaufpreisvergleich im Wesentlichen auf der Grundlage des Substanzwerts (Wert des Bodens, der Gebäude und der Außenanlagen) durchgeführt.

Erläuterungen der Wertermittlungsansätze

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbautuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge (§ 7 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

4.3.1 Sachwertermittlung

Gebäudebezeichnung		Wochenendhaus Vorderhaus	Wochenendhaus Zwischenbau	Wochenendhaus Hinterhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	1.140,00 €/m ² WF	847,00 €/m ² WF	1.051,00 €/m ² WF
Berechnungsbasis				
• Wohn-/Nutzfläche (WF/NF)	x	103,00 m ²	28,00 m ²	65,00 m ²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	117.420,00 €	23.716,00 €	68.315,00 €
Baupreisindex (BPI) 26.11.2024 (2010 = 100)	x	182,7/100	182,7/100	182,7/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	214.526,34 €	43.329,13 €	124.811,50 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	214.526,34 €	43.329,13 €	124.811,50 €
Alterswertminderung				
• Modell		linear	linear	linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		66 Jahre	64 Jahre	66 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		30 Jahre	32 Jahre	20 Jahre
• prozentual		54,55 %	50,00 %	69,70 %
• Faktor	x	0,4545	0,5	0,303
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	97.502,22 €	21.664,57 €	37.817,88 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	0,00 €	0,00 €	2.000,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	97.502,22 €	21.664,57 €	39.817,88 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		158.984,67 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	6.359,39 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	165.344,06 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	73.600,00 €
vorläufiger Sachwert	=	238.944,06 €
Sachwertfaktor	x	0,74
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	176.818,60 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	21.000,00 €
Sachwert	=	155.818,60 €
	rd.	156.000,00 €

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für: Wochenendhaus Vorderhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG
 gewogener Standard = 2,2 (entspricht einfachem - mittlerem Ausstattungsstandard)

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.347,00 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,940

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.139,56 €/m² WF

rd. 1.140,00 €/m² WF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für: Wochenendhaus Zwischenbau

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Reihenmittelhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, FD oder flach geneigtes Dach
 gewogener Standard = 1,9 (entspricht sehr einfachem bis einfachem Ausstattungsstandard)

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.255,13 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren

• Anbau (ohne sanitäre Anlagen, Innenwände- und Türen) × 0,750

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 847,21 €/m² WF

rd. 847,00 €/m² WF

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für: Wochenendhaus Hinterhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
 Anbauweise: Doppel- und Reihenendhäuser
 Gebäudetyp: EG, nicht unterkellert, ausgebautes DG
 gewogener Standard = 2,1 (entspricht einfachem bis mittlerem Ausstattungsstandard)

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 1.336,25 €/m² WF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• (fehlender) Drempel bei ausgebautem DG × 0,950

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• Wochenend-/Ferienhäuser × 0,900

• Fachwerkhäuser (Eiche) × 0,920

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 1.051,09 €/m² WF

rd. 1.051,00 €/m² WF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wochenendhaus Hinterhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile	0,00€
Besondere Einrichtungen (Einzelaufstellung)	
Einzelöfen	2.000,00 €
Summe	2.000,00 €

Regionalfaktor

Momentan hat die Modelländerung aufgrund der Einführung eines Regionalfaktors in Rheinland-Pfalz de facto keine Auswirkungen auf die zur Wertermittlung erforderlichen Daten, weil er landesweit von den Gutachterausschüssen mit 1,0 beschlossen wurde.

Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (158.984,67 €)	6.359,39 €

Sachwertfaktor

Für den örtlichen Grundstücksmarkt wurden bisher keine eigenen Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Deshalb wird in dieser Wertermittlung zurückgegriffen auf:

- veröffentlichte Sach- und Marktanpassungsfaktoren aus dem Sprengnetter Marktdatenportal:

Stichtag: 01.10.2024 – Veröffentlicht: 15.01.2025

Quelle: Der Sachwertfaktor wurde mittels Regressionsanalyse auf Basis von 386.873 Kaufpreisen abgeleitet, davon 219.155 Kaufpreise für die Objektart Ein- Zweifamilienhaus. Die regionale Überprüfung auf Kreisebene erfolgte auf Basis von 197 Kaufpreisen.

Adress- und stichtagsbezogener Sachwertfaktor: 0,87 (0,83-0,91¹) ohne Berücksichtigung der Lage und Nutzung des Bewertungsobjektes. Die besonderen Umstände des Bewertungsobjektes (Lage, Größe, Nutzung) lassen eine beschränkte Nachfrage erwarten. Somit erfolgt eine Anpassung des Sachwertfaktors:

Sachwertfaktor: 0,87

Nutzung: - 0,08 (eingeschränkte Nutzung / keine Dauerwohnnutzung)

Größe: - 0,04 (Gebäudekomplex)

= 0,74

¹ Maß für die Spanne, in der der Sachwertfaktor bei einer ähnlich großen Anzahl von Kaufpreisen mit hoher Wahrscheinlichkeit liegen wird. Der Sachwertfaktor dient in diesen Fällen als Orientierung und muss ggf. sachverständig überprüft und angepasst werden.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in Ansatz gebrachten Kosten betreffen nur solche Maßnahmen, die notwendig sind, um das Gebäude über die Restnutzungsdauer auf gleichem Niveau zu halten.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ¹		Wertbeeinflussung insg.
* Bauschäden / Baumängel: pauschale Schätzung 1	-15.000,- €	-15.000,00 €
* Unterhaltungsstau: pauschale Schätzung	-6.000,- €	-6.000,00 €
Summe		- 21.000,00 €

Ein Sicherheitsabschlag wegen

- nicht einsehbarer Bauteile im Bereich Feuchteschäden (Vorderhaus DG, Hinterhaus Dach) **findet seinen Ansatz unter Pkt. 4.5.**

¹ Der Umfang dieser Ansätze beschränkt sich unter anderem auf zerstörungsfrei erkennbare Mängel und Schäden. Sie sind zwangsläufig nicht vollständig, eine Nichterwähnung schließt Vorhandensein nicht aus. Die Wertminderung wird nur pauschal angegeben.

4.4 Verkehrswert unbelastet

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **156.000,00 €** ermittelt.

Ein stützendes Verfahren konnte aufgrund der Art des Bewertungsobjekt (Wochenendhaus) nicht herangezogen werden, da keine erforderlichen Daten (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) für eine marktkonforme Ertragswertermittlung zur Verfügung stehen.

Ein Sicherheitsabschlag *erforderlich wegen*

- nicht einsehbarer Bauteile im Bereich *Feuchtflecken DG Vorderhaus und Dachkonstruktion Hinterhaus*¹

Ist die Wertermittlung ist mit einem deutlichen Risiko behaftet, **so dass ein Sicherheitsabschlag von ca. 2% erforderlich ist.**

Der unbelastete Verkehrswert unter Berücksichtigung des Sicherheitsabschlags von ca. 2% für das mit einem Wochenendhaus- Gebäudekomplex bebaute Grundstück in **67661 Kaiserslautern, Bergbrunner Kopf 20.**

Grundbuch / Gemarkung	Blatt	Lfd. Nr.	Flurstück	Fläche
Dansenberg	240	3	364/3	2.080 m ²

wird zum Wertermittlungsstichtag, dem **26.11.2024**, mit

153.000, - EURO

in Worten: einhundertdreißigtausend EURO

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.

Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und Verantwortung erstellt.

Ich versichere, dass ich das Gutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstattet habe.

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.

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

¹ Es wird darauf hingewiesen, dass die Überprüfung der oben aufgeführten Schäden nicht Bestandteil des Auftrages ist. Es wird empfohlen dies von einem Bausachverständigen überprüfen zu lassen.

5. LITERATURVERZEICHNIS

Sprengnetter

Handbuch zur Wertermittlung von Grundstückswerten
Sinzig
Loseblattsammlung Stand August 2024

Kleiber- Simon- Weyers

Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung von ImmoWertV und BauGB 8. Auflage 2016

Rechtsgrundlagen der Wertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), zuletzt geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 31. Januar 2019 (BGBl. I S. 54)

GEG:

Gebäudeenergiegesetz – Gesetz zur Einsparung von Energie und zur Nutzung erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteerzeugung in Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 13. August 2020 (BGBl. I S. 1728)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 3. Mai 2012 (BGBl. I S. 958)

WMR:

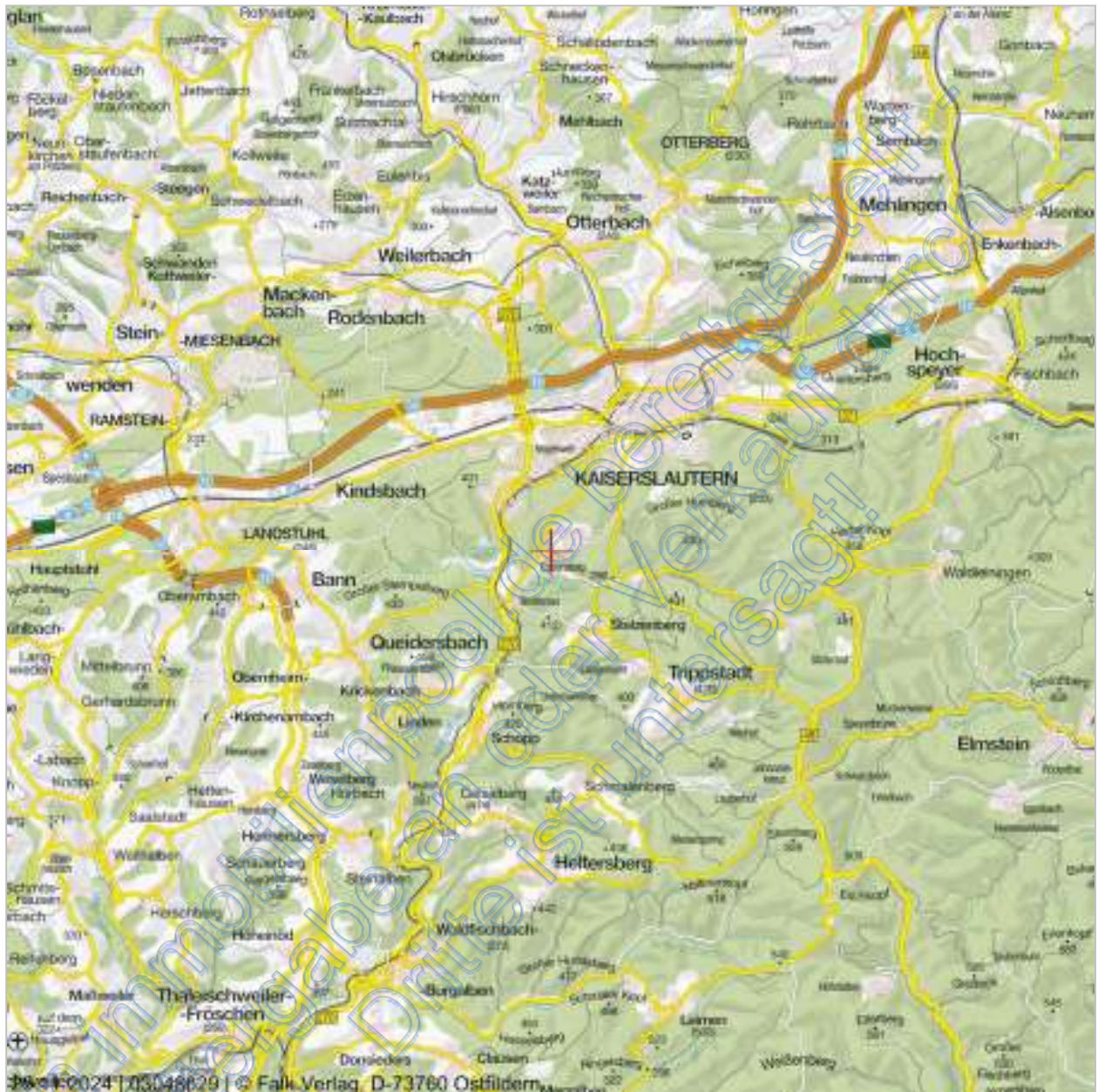
Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4)

DIN 283:

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

Anlage 1

Ausschnitt aus der regionalen Karte



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

Anlage 2

Ausschnitt aus dem Orts Plan



Maßstab (im Papierdruck): 1:200.000
Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m

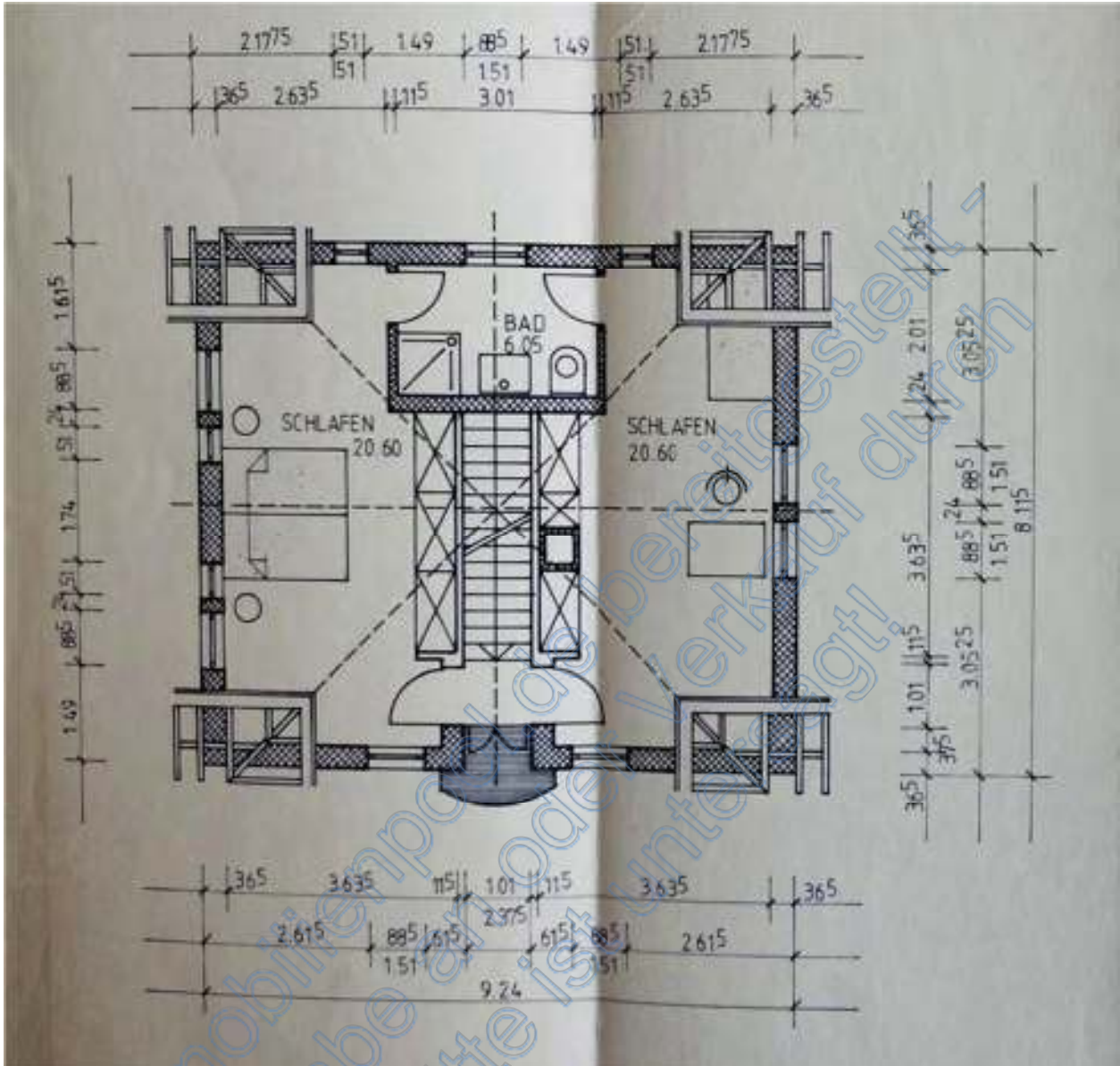
**Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

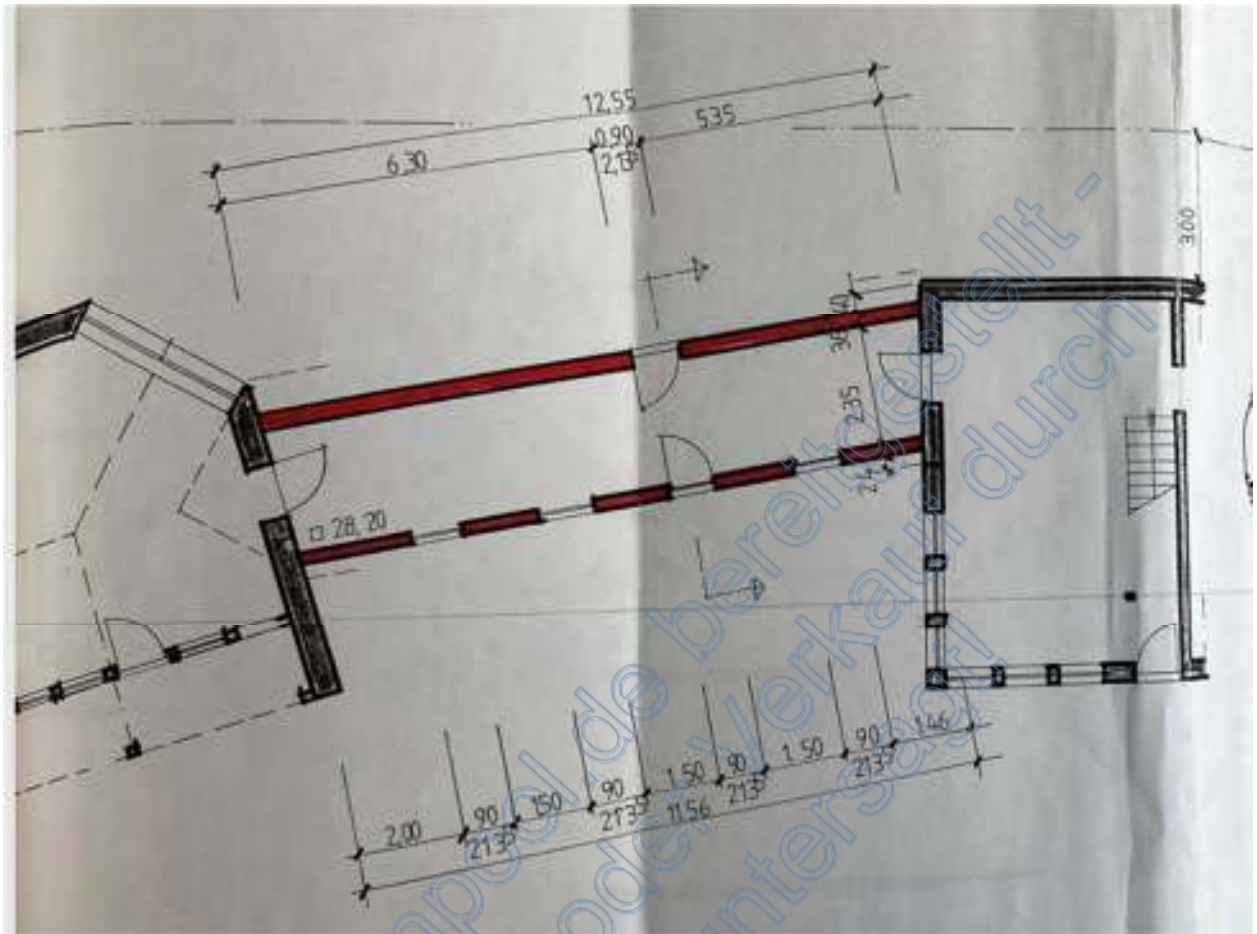
Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2025

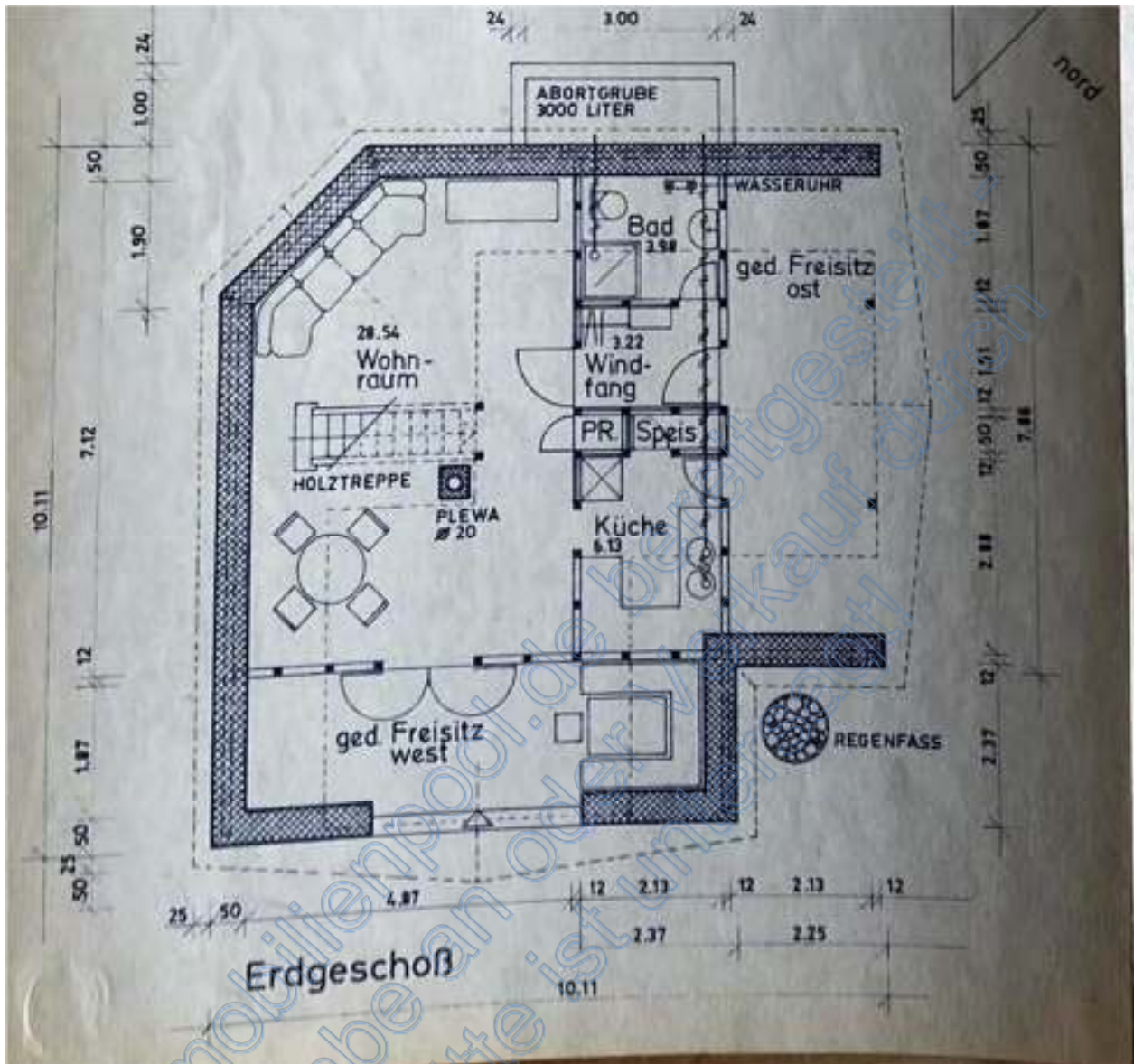
Vorderhaus DG



Zwischenbau

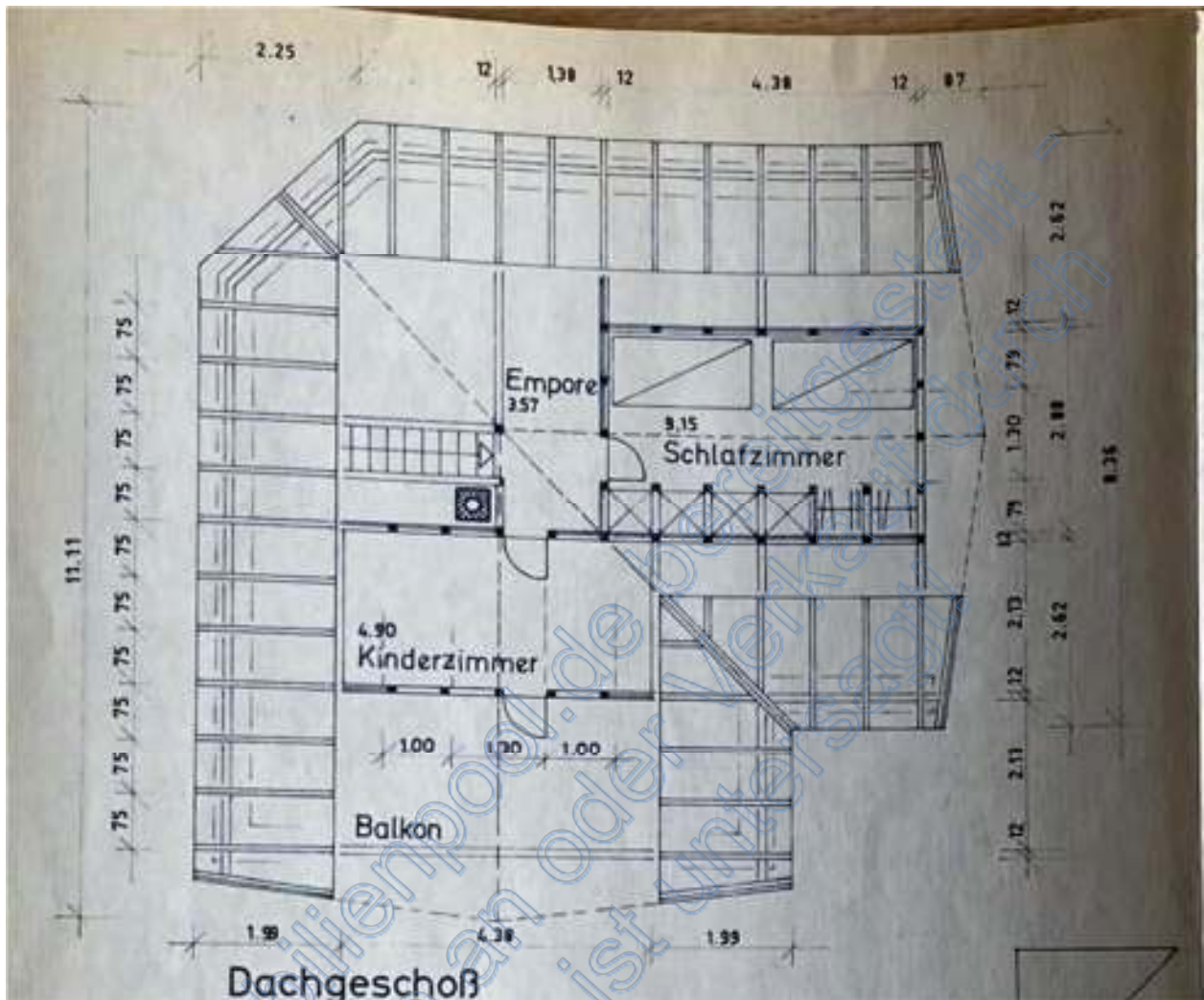


Hinterhaus EG



Von immobilienpool.de
Weitergabe an Dritte ist untersagt

Hinterhaus DG



Anlage 7

Fotos

Hinterhaus Zugang Essen



Essen



Flur zum Bad/WC und Hauseingang



Hauseingang



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

Bad/WC



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

Offenes Wohnen mit Zugang Zwischenbau



Blick Zwischenbau zu Hinterhaus



Geschosstreppe



Von Immobilienpool AG bereitgestellt -
weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

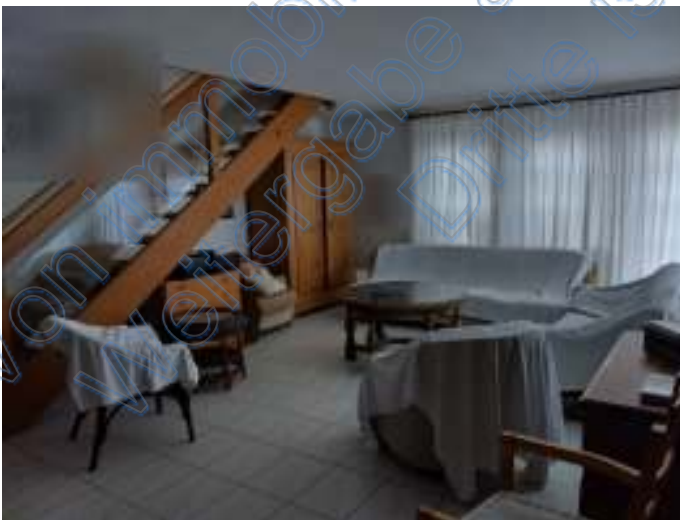
Zwischenbau mit blick zum Vorderhaus



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



Vorderhaus Wohnen mit Blick HWR und Hauseingang



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



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



Von ImmobilienScout24 bereitgestellt -
Weitergabe an Dritte ist untersagt!
Verkauf durch



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



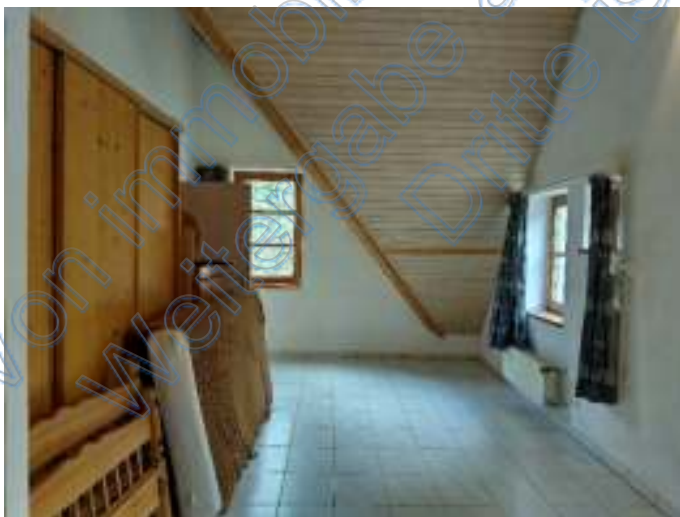
Zugang Dusche/WC

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

Dusche/WC mit Blick in Zimmer links



Dusche/WC mit Blick in Zimmer rechts



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



Zimmertür rechts



Dachraum



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



Schadhafte Dachkonstruktion



Verkauf über Immobilienportal untersagt!
Bereitgestellt durch



Schuppen



Unbebaute Fläche mit Blick Richtung bebaute Fläche



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

Anlage 8:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 2**Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (**Hochspannungsrecht**)

Nachweis des Rechts durch:

Eintragung in Abt. II, lfd. **Nr.2** des Grundbuchs von Dansenberg, Blatt 240**Beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit (Hochspannungsrecht)** für die Pfalzwerke Aktiengesellschaft Ludwigshafen am Rhein in Ludwigshafen am Rhein, gemäß Bewilligung vom 2. April 1979 eingetragen am 18. Mai 1979.**Wertbeeinflussung**

Da zum Ortstermin vor Ort keine Hochspannungsleitung ersichtlich war, erfolgte meinerseits eine schriftliche Löschanfrage bei der Pfalzwerke Aktiengesellschaft Ludwigshafen am Rhein.

Lt. Schriftlicher Mitteilung der Pfalzwerke Aktiengesellschaft hat die Prüfung folgendes ergeben:

„Die im Grundbuch von Dansenberg, Blatt 240, in Abt. II unter der lfd. Nr. 2 eingetragene Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für das Flurstück Nr. 364/3, im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, der Gemarkung Dansenberg **kann gelöscht werden.**

Hier befinden sich keine Versorgungseinrichtungen mehr.

Die Löschungsbewilligung wird notariell beglaubigt und anschließend an das zuständige Grundbuchamt versendet.“

Aufgrund der Nicht Existenz der Hochspannungsleitung und der Löschungsbewilligung ist die Eintragung **ohne Werteeinfluss.**

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

Anlage 9:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 3****Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Hochspannungsrecht)**

Nachweis des Rechts durch:

Eintragung in Abt. II, lfd. **Nr.3** des Grundbuchs von Dansenberg, Blatt 240

Beschränkt persönliche Grunddienstbarkeit (Hochspannungsrecht) für die Pfalzwerke Aktiengesellschaft Ludwigshafen am Rhein in Ludwigshafen am Rhein, gemäß Bewilligung vom 27.12.1982/14.04.1983 eingetragen am 19.04.1983.

auf Grund:

Vertrag vom 09.12.1992: Urk. Nr. 543/1983

Wertbeeinflussung

Da zum Ortstermin vor Ort keine Hochspannungsleitung ersichtlich war, erfolgte meinerseits eine schriftliche Löschanfrage bei der Pfalzwerke Aktiengesellschaft Ludwigshafen am Rhein.

Lt. Schriftlicher Mitteilung der Pfalzwerke Aktiengesellschaft hat die Prüfung folgendes ergeben:

„Die im Grundbuch von Dansenberg, Blatt 240, in Abt. II unter der lfd. Nr. 3 eingetragene Dienstbarkeit (Hochspannungsleitungsrecht) für das Flurstück Nr. 364/3, im Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3, der Gemarkung Dansenberg **kann gelöscht werden.**

Hier befinden sich keine Versorgungseinrichtungen mehr.

Die Löschanfrage wird notariell beglaubigt und anschließend an das zuständige Grundbuchamt versendet.“

Aufgrund der Nicht Existenz der Hochspannungsleitung und der Löschanfrage ist die Eintragung **ohne Werteeinfluss.**

Anlage 10:**Bewertung der Eintragung in Abt. II lfd. Nr. 4**

Erbanteil

Nachweis des Rechts durch:

Eintragung in Abt. II, lfd. **Nr.4** des Grundbuchs von Dansenberg, Blatt 240

Erbanteil betreffend xxx (Abt. I Nr.3.1) am Nachlass von xxx verpfändet wegen einer Forderung von 20.000 EUR für Stadt Kaiserslautern – Referat Soziales mit Sitz in Kaiserslautern. Gemäß Bewilligung vom 09.11.2023 (Urkunde 1783/2023, Notar xxx, eingetragen am 20.12.2023.

auf Grund:

UVZ-Nr. 1783/2023 (Erbteils Verpfändung) vom 19.11.2023

Inhalt gekürzt:

Die Stadtverwaltung Kaiserslautern (Träger der Sozialhilfe), gewährt dem xxxx seit 07.02.2023 Sozialhilfeszahlungen nach Maßgabe eines Darlehensvertrages gem. §91 Sozialgesetzbuch.

Die endgültige Höhe des Darlehens errechnet sich aus der Summe aller bisher schon und künftig noch zu gewährenden Sozialhilfekosten des Darlehensgebers.

Nach dem Inhalt des Darlehensvertrages ist der Darlehensnehmer verpflichtet, dem Darlehensgeber zur Sicherung eines gewährten Darlehens in Höhe von 20.000, - €-zwanzigtausend EURO- seinen Erbteil zu verpfänden.

Zur Sicherung aller gegenwärtigen und künftigen Ansprüche der Stadt Kaiserslautern aus der oben erwähnten Darlehensgewährung verpfändet hiermit der Darlehensnehmer seinen oben bezeichneten Erbanteil bis zur Höhe von

20.000, - €-zwanzigtausend EURO-

An den Darlehensgeber, welcher diese annimmt.

Wertbeeinflussung

Der Werteeinfluss der Erbanteils Verpfändung beträgt:

20.000, - € zwanzigtausend EURO