

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!**

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

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

An
Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstr. 24

67655 Kaiserslautern

Verkehrswertgutachten

**für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus (Apartmenthaus)
bebauten Grundstück
in 67655 Kaiserslautern, Pariser Str. 57 A**

Miteigentumsanteil 1/22

**verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten
Räumlichkeiten im Erdgeschoß (Apartment) und Kellerraum im Kellergeschoß.**

Wertermittlungstichtag 01.12.2025



Nachbar | Pariser Str. 57 A | Nachba
Sondereigentum Nr. 4 EG rechts

Aktenzeichen 4 K 59/25
Teil 1 -Gutachten-

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

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

Datum: 29.12.2025
Az.: 4 K 59/25

GUTACHTEN

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

im Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23145 BV 1 eingetragenen 1/22 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Apartmenthaus) bebauten Grundstück in 67655 Kaiserslautern, Pariser Str. 57 A

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Räumlichkeiten im Erdgeschoß (Apartment) und Kellerraum im Kellergeschoß.

Gemarkung	Flur	Flurstück
Kaiserslautern		1739/73 zu 389 qm
Eigentümer (lt. Grundbuch):	siehe Grundbuch	

Der **Verkehrswert des Sondereigentums** wurde zum Stichtag 01.12.2025 ermittelt mit rd.

45.000,00 €.

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro

Ausfertigung Nr. 4 K 59/25

Dieses Gutachten besteht aus insgesamt 46 Seiten und Anlagen mit insgesamt 29 Seiten enthalten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	5
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer.....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.1.2	Ausführung und Ausstattung.....	10
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	10
3.1.2.2	Keller und Dach.....	10
3.1.2.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	11
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	11
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	11
3.2	Nebengebäude.....	11
3.3	Außenanlagen	11
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen.....	12
3.5	Beurteilung der Gesamtanlage	12
4	Beschreibung des Sondereigentums	13
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	13
5	Ermittlung des Verkehrswerts	15
5.1	Grundstücksdaten	15
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	16
5.4	Bodenwertermittlung	20
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	22
5.5	Vergleichswertermittlung	23
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.5.2	Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 13, 15 und 16	
5.5.3	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	23
5.5.4	Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts.....	25
5.5.5	Vergleichswert.....	26
5.6	Ertragswertermittlung.....	27
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	27
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	28
5.6.3	Ertragswertberechnung.....	30
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	31
5.7	Sachwertermittlung	33
5.7.1	Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung	33
5.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.7.3	Sachwertberechnung	37
5.7.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung	38

5.8	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	41
5.8.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	41
5.8.2	Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse	41
5.8.3	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	41
5.8.4	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	41
5.8.5	Verkehrswert	42
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	45
6.3	Verwendete fachspezifische Software	45

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Mehrfamilienwohnhaus mit 22 Apartmentwohnungen hier :Sondereigentum Nr. 4 EG rechts
Objektadresse:	Pariser Str. 57 A, 67655 Kaiserslautern
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kaiserslautern Blatt 23145 BV 1 Gemarkung Kaiserslautern Miteigentumsanteil 1/22
Katasterangaben:	Flurstück 1739/73 zu 389 qm Gebäude- und Freifläche Pariser Straße 57 A

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Kaiserslautern Bahnhofstr. 24 67655 Kaiserslautern Auftrag vom 16.10.2025
---------------	--

Eigentümer: siehe Grundbuch

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungsstichtag:	01.12.2025
Qualitätsstichtag:	01.12.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	01.12.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	„Mieterin“ und der Sachverständige
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Baugesetzbuch, Wertermittlungsverordnung, Wertermittlungsrichtlinie GeoPortal.rlp, Internet Teilungserklärung/Teilungspläne

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens. s. Auftragsschreiben vom 17.10.2025

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Kreisfreie Stadt Kaiserslautern, Verwaltungssitz in Kaiserslautern.
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Kaiserslautern, ca. 100.000 Einwohner, Universitätsstadt, Kaiserslautern liegt im Westen des Bundeslandes mit einer Gemarkungsfläche von ca. 140 qkm.
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss A 6 Saarbrücken-Mannheim sowie A 63 nach Mainz (ca. 80 km), nach Mannheim ca. 65 km, Saarbrücken ca. 70 km, Kaiserslautern liegt an der Bundesstraße B 37, B 40, B 270, sowie an der Hauptstrecke der Deutschen Bahn AG- Saarbrücken-Mannheim-Frankfurt.
Regionalplanung:	In der Regionalplanung ist Kaiserslautern als Oberzentrum ausgewiesen.

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtkernrandlage, Stadtzentrum in fußläufiger Entfernung, ebenso Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie öffentliche Verkehrsmittel (Stadtbus)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	mittlere Wohnlage, typische Innenstadtbauung an einer stark befahrenen stadtauswärtsführenden Straße als Geschäftslage bedingt geeignet überwiegend wohnbauliche Nutzungen, geschlossene bis IV geschoßige Bauweise
Beeinträchtigungen:	sehr starker Straßenverkehr
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront ca. 15 m mittlere Tiefe ca. 22 m Grundstücksgröße Flurstück 1739/73 zu 389 qm unregelmäßige Grundstücksform rückwärtige Zufahrt über Holzstraße mit Sondernutzungsrechten an 9 PKW-Abstellplätzen im Freien (s. Teilungserklärung)
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohn- und Geschäftsstraße mit starkem Straßenverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert mit beidseitigen Gehsteigen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom/Wasser/Gas aus öffentlicher Versorgung Kanalanschluß, Fernseh/Telefonanschluß
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung, geschlossene Bauweise Hofzufahrt über gemeinsame Zufahrt von Holzstraße abzweigend
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	Es wurden keine Bodenuntersuchungen angestellt. Bei dieser Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse ohne Grundwassereinflüsse unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Es lag ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2025 (letzte Änderung 14.10.2025) vor. Hiernach bestehen in Abt.II Eintragungen wie Zwangsverwaltung, Zwangsversteigerung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen werden.
Bodenordnungsverfahren:	keine bekannt
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden bzw. lagen keine Unterlagen vor. Diesbezüglich wurden vom Sachverständigen keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Das Baulastenverzeichnis wurde nicht eingesehen. Ggf. bestehende wertbeeinflussende Eintragungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen. In der Liegenschaftskarte ist eine Baulast für das Grundstück eingetragen
Denkmalschutz:	besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Gemischte Bauflächen M
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Grundstück liegt laut dem Geoportal der Stadt Kaiserslautern nicht im räumlichen Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die Bebauung ist daher nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Für die Stadt Kaiserslautern gibt es eine Stellplatzabgabe bzw. Stellplatzablösung. Die Stellplatzablösung beträgt in der Zone II 8.400,00 €.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	erschlossenes baureifes Land
Beitrags- und Abgabenzustand:	dürften bezahlt sein, wiederkehrende Ausbaubeiträge
Anmerkung:	Diese Informationen zur Beitrags- und Abgabensituation wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf telefonischen Anfragen.

Es wird empfohlen, von einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienwohnhaus (Apartments) (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung) hier Apartment Nr. 4 EG rechts, vermietet

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. 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.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung anstellen zu lassen. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Bezüglich der Statik des/der Gebäudes/Gebäudeteile wurden keine Untersuchungen angestellt.

D.h. die Statischen Erfordernisse (Tragfähigkeit u.ä.) werden unterstellt.

EnEV:

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

GEG:

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

Energieausweis lag vor.

Anmerkung: Kontrollprüfungen bezüglich Abgasverluste/Grenzwerte/Einhaltung nach Bundesimmissionsschutz-Verordnung sind beim zuständigen Schornsteinfeger einzuholen. Untersuchungen wurden hier nicht eingeholt.

Rauchwarnmelder

Ab 2013 ist es nach Landesbauordnung Rheinland-Pfalz Vorschrift/Pflicht Rauchwarnmelder in ausreichender Anzahl in Wohnungen vorzuhalten.

Bezüglich Einbau der Sicherheitssysteme und Wartung siehe entsprechende Vorschrift.

Verwendung „Asbesthaltiger Baustoffe“

Beurteilung/ Bewertung einer möglichen, vorhandenen Verwendung von asbesthaltigen Baustoffen ist nicht Gegenstand dieses Verkehrswertgutachtens bzw. wurde nicht weiter untersucht.

Wasserführende Leitungen

Bezüglich Alter (Ursprung/Erneuerung) „Wasserführender Leitungen“ lagen keine Unterlagen bzw. Angaben vor.

Dies bezieht sich auch auf Verwendung der Materialien, insbesondere auch auf das evtl. Vorhandensein „Alter Bleirohre“.

Technische Lebens/Nutzungsdauer hängen von der Qualität der verwendeten Baustoffe, ihrer fachgerechten Verarbeitung sowie der äußeren Einflüsse (wie Umwelteinflüsse, aggressive Wässer u.ä.) ab.

Die technische Lebensdauer einzelner Bauteile eines Gebäudes sind nicht automatisch identisch mit der Lebens/Nutzungsdauer des Gebäudes.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus, Aufteilung in Sondereigentum, 22 Apartments 3 ½ geschoßig. Das Gebäude ist unterkellert, das Dachgeschoß ist ausgebaut Je 5 Apartments in den Geschoßen, 2 Apartments im KG/UG
Baujahr:	ca. 1989/90
Modernisierung/en/:	für das Anwesen, es lagen keine Unterlagen vor für Apartment Nr. 4, keine wesentlichen
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine bzw. nicht weiter untersucht
Außenansicht:	Rauputz, Sockel beton, frz. Balkone

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kellerwände:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Hauseingang(sbereich):	Eingangstürelement, Fliesenbelag Tür/Sprechanlage
Treppen(haus):	Reibputz
Geschosstreppe/n/:	Stahlbetonpodesttreppen mit Betonwerksteinbelag, Stahlgeländer

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller *2 Apartments*
Kellerräume, Heizung, Waschraum

Dach	
Dachkonstruktion:	zimmermannsmäßiger Holzpfeftendachstuhl Kniestock
Dachform:	Satteldach, Zinkblechverkleidungen
Dacheindeckung:	Betonpfannen, Zinkblechdachrinnen Dachflächenfenster

3.1.2.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	frz. Balkone
Besondere Einrichtungen:	keine

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

/Unter/Kellergeschoss/:	2 Apartmentwohnungen Kellerräume, Heizraum, Wasch/Trockenraum
/Erdgeschoss/:	5 Apartments hier: Sondereigentum (Apartment) Nr. 4 EG rechts
/1. + 2. Obergeschoss/:	je 5 Apartments
/Dachgeschoss/:	5 Apartments

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	ausreichend
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Putzfassade tlw. verschmutzt ansonsten siehe Wirtschaftsplan
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	ein Protokoll der Eigentümerversammlung lag nicht vor
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	allgemeiner Unterhaltungsstau in Teilbereichen augenscheinlich üblicher normaler Zustand Es wird davon ausgegangen dass ausreichende Rücklagen für Instandsetzungen vorhanden sind. Ggf. bestehende Abweichungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.2 Nebengebäude keine

Sondernutzungsrechte an PKW-Abstellplätzen im Freien –siehe Teilungserklärung-

3.3 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:	Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz. Hofseite mit Betonverbundpflaster, Einzelbäume Standplatz für Mülleimer
---------------------------------	---

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte (besondere Gebrauchsregelungen für Teile des Grundstücks oder des Gebäudes):

keine weiteren Untersuchungen angestellt
siehe Teilungserklärung

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum (z.B. für Hausmeisterwohnung, Garagen, Werbung):

es lagen keine Unterlagen vor

wesentliche Abweichungen zwischen dem **Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME)**¹⁾ und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs/Teil/eigentums am Gesamtobjekt (RE)¹⁾:

keine Untersuchungen angestellt

von dem Miteigentumsanteil (ME) **abweichende Regelung** für den Anteil der zu tragenden **Lasten und Kosten (VK)**¹⁾ bzw. Erträge (VE)¹⁾ aus dem gemeinschaftlichen Eigentum:

keine Untersuchungen angestellt keine Untersuchungen angestellt

vorhandene ungewöhnlich hohe oder niedrige **Instandhaltungsrücklage**:

Es wird davon ausgegangen dass ausreichende Rücklagen für Instandsetzungen vorhanden sind.
Ggf. bestehende Abweichungen sind zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

3.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich entsprechend dem Baujahr um ein typisches Apartmenthaus (ursprünglich für Studenten geplant).

Der bauliche Zustand ist entsprechend dem Baujahr augenscheinlich in üblichem normalen Zustand mit einem entsprechenden Unterhaltungsstau. Bezüglich bestehenden Bauschäden wurden keine weiteren Untersuchungen angestellt.

Die Qualität der Bauausführung und der Baustoffe entspricht einem entsprechenden Standard für solche Komplexe bezüglich des Baujahres:

Bezüglich der Vermietbarkeit lagen keine Unterlagen vor.

1) Der im Grundbuch eingetragene Miteigentumsanteil wird nachfolgend mit (ME), die anteilige Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentums mit (RE) – relative Wertigkeit – und der vertragliche vereinbarte Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten mit (VK) bzw. der Erträge mit (VE) abgekürzt.

Beschreibung des Sondereigentums Apartment Nr. 4 im EG

3.6 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: Zugang vom Treppenhaus Pariser Straße über Zwischenflur rauchdichte selbstschließende Holztüre mit Futter und Bekleidung, Lichtausschnitt. (Flur mit Tapezierung/Raufaser, PVC, einfache Deckenleuchten).

Apartment Nr. 4 liegt straßenseitig rechts.

Wohnfläche und Raumaufteilung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert :

Die Wohnung wurde nicht aufgemessen, die Wohnfläche rechnerisch an Hand von Bauplänen überprüft.

Sondereigentum Nr. 4 EG (Apartment : Wohnen/Schlafen 17,20 qm, Dusche/WC 3,90 qm, Flur 2,67 qm. insges. 23,06 qm.

Kellerraum einfach im KG

Grundrissgestaltung: individuell, entsprechend der Nutzung, Appartement

Besonnung/Belichtung: ausreichend

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

/Apartment/Flur/:

Bodenbeläge:	Laminat, PVC
Wandbekleidungen:	Raufaser
Deckenbekleidungen:	Raufaser

/Dusche/WC/:

Bodenbelag:	Fliesen
Wandbekleidung:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Anstrich

Fenster und Türen

Fenster: Kunststoff
 Rollläden aus

Türen:

/Wohnungs-/Eingangstür: Holztüre mit Futter und Bekleidung

/Zimmertüren/Innentüren/: Holztüren furniert

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: durchschnittliche Standardausstattung

Heizung: Gaszentralheizung

Warmwasserversorgung:

Sanitäre Installation/ Dusche/WC/:: Standardausstattung einfache Ausstattung (Ursprung)

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: Pantry Küchenblock

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am SondereigentumBaumängel/Bauschäden:²⁾

Unterhaltungsstau z.Bsp. nach Mieterwechsel

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

sonstige Besonderheiten: keine

Allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: einfaches übliches Apartment

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

2) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den

im Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23145 BV 1 eingetragenen 1/22 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Apartmenthaus) bebauten Grundstück in 67655 Kaiserslautern, Pariser Str. 57 A

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Räumlichkeiten im Erdgeschoß(Apartment) und Kellerraum im Kellergeschoß.

Gemarkung Kaiserslautern	Flur	Flurstück 1739/73 zu 389 qm
Eigentümer (lt. Grundbuch):	<i>siehe Grundbuch</i>	

zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 ermittelt:

Rundungsregeln für die Grundstücksbewertung

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

Der **Verkehrswert** ist zum Abschluß als geschätzter gerundeter Wert entsprechend der Marktsituation angegeben.

Verkehrswert und Verkehrswertspanne

Die Ermittlung von Verkehrswerten stellt letztlich eine Schätzung dar. Der Genauigkeitsgrad sollte auch durch die eine gegebene Marktsituation in Grenzbereichen liegen.

Aus gutachtlicher Sicht ist demnach der Verkehrswert (Marktwert der Immobilie), der bei einem marktüblichen Verkauf zu erzielen wäre, mit einem Abweichungsgrad/ Toleranz bis zu +/- 10-15 % (*demnach Grenzwert +/- 10 %*) zu verantworten und demnach auch ein richtiger Verkehrswert.

Im vorliegenden Fall haben die Aussagen/Feststellungen aus der Kaufpreissammlung vorwiegende Bedeutung zur Feststellung des Verkehrswertes.

Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Kaiserslautern sind sämtliche von den Notaren gelieferte Kaufverträge über veräußerte Objekte in Kaiserslautern erfasst. Diese können aufgrund ihrer wert bestimmenden Merkmale selektiert werden.

Hierbei sind als wertrelevante Merkmale das Baujahr des Gebäudes, seine Bauausführung und Bebauungsstruktur, die Ausstattung der Einheit, ihr Unterhaltungszustand, die Größe sowie das Umfeld (Lage) zu nennen. Insbesondere bei Eigentumswohnungen liegt in der Regel eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vor.

Hinweis: Auszüge (in eigener Anlage) sind nur für den Auftraggeber und für dieses Gutachten bestimmt. Eine Weitergabe ist nicht zulässig. (Datenschutz)

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

4.2.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Wertermittlungsobjekts ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d.h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Zur Verkehrswertermittlung bieten die einschlägige Literatur und die Wertermittlungsvorschriften (insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) mehrere Verfahren an. Die möglichen Verfahren sind jedoch nicht in jedem Bewertungsfall alle gleichermaßen gut zur Ermittlung marktkonformer Verkehrswerte geeignet. Es ist deshalb **Aufgabe des Sachverständigen, das für die konkret anstehende Bewertungsaufgabe geeigneteste (oder besser noch: die geeignetesten) Wertermittlungsverfahren auszuwählen** und anzuwenden.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der *Art des Wertermittlungsobjekts*, unter Berücksichtigung der *im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten* und den *sonstigen Umständen des Einzelfalls* zu wählen; die Wahl ist zu begründen (ImmoWertV).

Die in der ImmoWertV geregelten drei klassischen Wertermittlungsverfahren (das Vergleichs-, das Ertrags- und das Sachwertverfahren) liefern in Deutschland - wie in den Abschnitten 2 und 3 noch ausgeführt wird - grundsätzlich die marktkonformsten Wertermittlungsergebnisse.

Die **Begründung der Wahl** der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren basiert auf der Beschreibung und Beurteilung der für marktorientierte Wertermittlungsverfahren verfügbaren Ausgangsdaten (das sind die aus dem Grundstücksmarkt abgeleiteten Vergleichsdaten für marktconforme Wertermittlungen) sowie der Erläuterung der auf dem Grundstücksteilmarkt, zu dem das Bewertungsgrundstück gehört, im gewöhnlichen (Grundstücks)Marktgeschehen bestehenden üblichen Kaufpreisbildungsmechanismen und der Begründung des gewählten Untersuchungsweges. Die in den noch folgenden Abschnitten enthaltene Begründung der Wahl der angewendeten Wertermittlungsverfahren dient deshalb vorrangig der „Nachvollziehbarkeit“ dieses Verkehrswertgutachtens.

4.2.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

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

marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten (i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d.h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

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

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

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

4.2.2 Zu den herangezogenen Verfahren

4.2.2.1 Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Die Preisbildung für den Grund und Boden orientiert sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vorrangig an den allen Marktteilnehmern (z.B. durch Vergleichsverkäufe, veröffentlichte Bodenrichtwerte, aber auch Zeitungsannoncen und Maklerexposés) bekannt gewordenen Informationen über Quadratmeterpreise für unbebaute Grundstücke.

Der Bodenwert ist deshalb (auch in den Verfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke - dort, getrennt vom Wert der Gebäude und der Außenanlagen) i.d.R. auf der Grundlage von **Vergleichskaufpreisen** (ImmoWertV) zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre).

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** vor, so können diese anstelle oder ergänzend zu den Vergleichskaufpreisen zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (ImmoWertV).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

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

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (ImmoWertV).

Zur Ableitung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten aus realisierten Kaufpreisen sind die Gutacherausschüsse verpflichtet (§ 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 1 BauGB). Er ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche (Dimension: €/m² Grundstücksfläche).

Abweichungen des zu bewertenden Grundstücks vom Vergleichsgrundstück bzw. von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen - wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt -, aber auch Abweichungen des Wertermittlungstichtags vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsgrundstücke bzw. vom Stichtag, zu dem der Bodenrichtwert abgeleitet wurde, bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwerts von dem Vergleichskaufpreis bzw. dem Bodenrichtwert (ImmoWertV).

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i.S.d. ImmoWertV i.V.m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d.h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d.h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (ImmoWertV und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.2.2.2 Bewertung des bebauten Gesamtgrundstücks

4.2.2.2.1 Anwendbare Verfahren

Zur Bewertung von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden in Deutschland vorrangig das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren angewendet. Dies ist insbesondere darin begründet, weil

- die Anwendung dieser Verfahren in der ImmoWertV vorgeschrieben ist (ImmoWertV); und demzufolge
- (nur) für diese klassischen Wertermittlungsverfahren die für marktconforme Wertermittlungen erforderlichen Erfahrungswerte („erforderliche Daten“ der Wertermittlung i.S.d. § 193 Abs. 5 BauGB i.V.m. ImmoWertV, Abschnitt 2) durch Kaufpreisanalysen abgeleitet verfügbar sind.

Hinweis: (Nur) Beim Vorliegen der verfahrensspezifischen „erforderlichen Daten“ ist ein Wertermittlungsverfahren ein Preisvergleichsverfahren (vgl. nachfolgende Abschnitte) und erfüllt die Anforderungen, die von der Rechtsprechung und der Bewertungstheorie an Verfahren zur Verkehrswertermittlung gestellt werden.

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

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten (z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke) existiert ein hinreichender Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Den Marktteilnehmern sind zudem die für vergleichbare Objekte gezahlten oder (z.B. in Zeitungs- oder Maklerangeboten) verlangten Kaufpreise bekannt. Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Die **Voraussetzungen** für die Anwendbarkeit des **Vergleichswertverfahrens** sind, dass

- a) eine hinreichende Anzahl wertermittlungsstichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmender Vergleichsgrundstücke aus der Lage des Bewertungsgrundstücks oder aus vergleichbaren Lagen und
- b) die Kenntnis der zum Kaufzeitpunkt gegebenen wertbeeinflussenden Eigenschaften der Vergleichsobjekte

oder

- c) i.S.d. ImmoWertV geeignete Vergleichsfaktoren, vom Gutachterausschuss abgeleitet und veröffentlicht (z.B. hinreichend definierte Vergleichsfaktoren für Wohnungseigentum)

sowie

- d) Umrechnungskoeffizienten für alle wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften der zu bewertenden Grundstücksart und eine Preisindexreihe zur Umrechnung vom Kaufzeitpunkt der Vergleichsobjekte bzw. vom Stichtag, für den der Vergleichsfaktor abgeleitet wurde, auf den Wertermittlungsstichtag

gegeben sind.

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich bzw. überwiegend ausschließlich**, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist. „Kaufpreissammlung“

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.³⁾

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

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

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren werden solche bebaute Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück nicht zu, deshalb ist es auch nicht als **Sachwertobjekt** anzusehen. Dennoch wird das Verfahren in einfacher Form vergleichsweise angewendet.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **215,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	2,0
Anzahl der Vollgeschosse	=	IV

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.12.2025
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,8
Grundstücksfläche	=	389 m ²
	=	Aufteilung, rückwärtige Erschließung

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	=	215,00 €/m ²
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	215,00 €/m²

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	01.12.2025	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	215,00 €/m ²	E1
GFZ	2,0	1,8	× 0,94	E2
Fläche (m ²)		389	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)		× 1,00	
Vollgeschosse	IV		× 1,00	
		Aufteilung, rückwärtige Erschließung	× 1,06	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	214,23 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
vorläufiger abgabenfreier relativer Bodenwert	214,23 €/m ²	
Zu-/Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert	+ 0,77 €/m ²	E3
abgabenfreier relativer Bodenwert	= 215,00 €/m²	
Fläche	× 389 m ²	
abgabenfreier Bodenwert	= 83.635,00 € rd. 83.635,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 insgesamt **83.635,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

Das Grundstück entspricht nicht ganz dem Richtwertgrundstück.

Alle Grundstücke in dieser Zone liegen unmittelbar an der Pariser Straße. Deren Lage (Lärm u.a.) ist beim Bodenrichtwert berücksichtigt.

E1

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

E2

Berechnung der vorhandenen Geschossflächenzahl:

Geschossfläche: 680 qm (170 qm × 4 (EG + 3 OG)) : 389 qm = 1,8

vorhandene GFZ : 1,8 Umrechnungskoeffizient = 1,32

BRW GFZ : 2,0 Umrechnungskoeffizient = 1,41

1,32 : 1,41 = 0,94 × 215,00 €/qm = rd. 202,00 €/qm

E3

Zu- und Abschläge zum vorläufigen abgabenfreien relativen Bodenwert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
lediglich Rundung	0,77 €/m ²
Summe	0,77 €/m ²

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 1/22 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.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	83.635,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	83.635,00 €	
(ME)	× 1/22	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	3.801,59 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 3.801,59 € rd. <u>3.802,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 **3.802,00 €**.

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

4.5 Vergleichswertermittlung

4.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in der ImmoWertV 2021 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (ImmoWertV) und Umrechnungskoeffizienten (ImmoWertV) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Kaufpreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Kaufpreise können insbesondere auf eine Raum- oder Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Vervielfachung der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach ImmoWertV ermittelten Vergleichsfaktors; Zu- oder Abschläge nach ImmoWertV sind dabei zu berücksichtigen.

In den nachfolgenden Begriffserklärungen werden die Besonderheiten des Vergleichsverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Ein Richtwert (Vergleichsfaktor) für Wohnungs- oder Teileigentum ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss aus Kaufpreisen für Wohnungs- oder Teileigentume abgeleiteter relativer durchschnittlicher Kaufpreis pro m² Wohn- bzw. Nutzfläche /WF bzw. NF). Dieser Richtwert kann der Ermittlung des Vergleichswerts zu Grunde gelegt werden (vgl. ImmoWertV). Ein gemäß ImmoWertV für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können neben Richtwerten (i.d.R. absolute) Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichskaufpreis als relativer Vergleichskaufpreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichskaufpreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

Wird vom zuständigen Gutachterausschuss kein amtlicher Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentum veröffentlicht und liegen keine Vergleichskaufpreise für Wohnungs- oder Teileigentum vor, so kann die Vergleichswertermittlung hilfsweise auf der Basis eines Erfahrungswerts für mit dem Bewertungsobjekt vergleichbares Wohnungs- oder Teileigentum durchgeführt werden. Der Erfahrungswert wird als marktüblicher "Durchschnittswert aus Erfahrungswissen des Sachverständigen" der Vergleichswertermittlung zu Grunde gelegt.

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (gewichtet gemittelten) relativen Vergleichswert des Wohnungs- oder Teileigentums berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zu Grunde liegenden Vergleichsobjekte begründet.

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichskaufpreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichskaufpreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall ist aufgrund „Besondere Immobilie“ ein Abschlag vorzunehmen,

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Kaufpreissammlung

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses der Stadt Kaiserslautern sind sämtliche von den Notaren gelieferte Kaufverträge über veräußerte Objekte in Kaiserslautern erfasst. Diese können aufgrund ihrer wert bestimmenden Merkmale selektiert werden.

Hierbei sind als wertrelevante Merkmale das Baujahr des Gebäudes, seine Bauausführung und Bebauungsstruktur, die Ausstattung der Einheit, ihr Unterhaltungszustand, die Größe sowie das Umfeld (Lage) zu nennen. Insbesondere bei Eigentumswohnungen liegt in der Regel eine ausreichende Anzahl geeigneter Vergleichspreise vor.

Hinweis: Auszüge (in eigener Anlage) sind nur für den Auftraggeber und für dieses Gutachten bestimmt. Eine Weitergabe ist nicht zulässig. (Datenschutz)

Von immobilienportal.de bereitgestellt durch
Weitergabe an Oberlandesgericht
Dritte ist untersagt

4.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Folgende Vergleichswerte konnten für das Bewertungsobjekt ermittelt werden.

Geschäftsstelle Gutachterausschuss/ Auszug aus der Kaufpreissammlung

Verkäufe im Anwesen lt. Kaufpreissammlung 2024/2025

Anzahl 19 Apartments Wohnfläche Durchschnitt 25,06 qm

Ausschluss 4 Weiterverkäufe Vergleichbarkeit fehlt !

im Durchschnitt rd. 2 395 €/qm

im Durchschnitt rd. 2 076 €/qm

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Erfahrungswerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Erfahrungswerts (EW) auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
Tatsächlicher abgabenrechtlicher Zustand des Erfahrungswerts (frei)	= 2.076,00 €/m ²	
im EW nicht enthaltene Abgaben insgesamt + 0,00 €/m ²	+ 0,00 €/m ²	
im EW enthaltener Stellplatzanteil	- €/m ²	
abgabenfreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.076,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Erfahrungswerts					
	Erfahrungswert	Bewertungsobjekt	pauschale Anpassung		Erläuterung
			[%]	€/m ²	
Stichtag	01.12.2025	01.12.2025	0,00	0,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	für die Lage des Bewertungsgrundstücks -- mittlere Lage	einfache Lage	0,00	0,00	
Geschosslage	1. OG	EG	0,00	0,00	
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	0,00	0,00	
Orientierung		straßenseitig	0,00	0,00	
Ausstattung	mittel	einfach/mittel	0,00	0,00	
Wohnfläche [m ²]	25	23,00	0,00	0,00	
Zimmeranzahl	1	1	0,00	0,00	
Bodenwertanteil [%]			0,00	0,00	
(RND/GND) [Jahre] (Restwert)	45 / 80	45 / 80	0,00	0,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	0,00	0,00	
Vermietung	vermietet	vermietet	0,00	0,00	
angepasster abgabenfreier Erfahrungswert			=	2.076,00 €/m ²	
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben insgesamt - 0,00 €/m ²			-	0,00 €/m ²	
vorläufiger relativer Vergleichswert auf Erfahrungswertbasis				2.076,00 €/m²	

Erläuterungen zur Anpassung des Erfahrungswerts

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

4.5.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.076,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	- 76,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.000,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 23,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 46.000,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	- 0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 46.000,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 46.000,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 44.000,00 € rd. <u>44.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 mit rd. **44.000,00 €** ermittelt.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau/Renovierung Sondereigentum • z.Bsp. bei Mietwechsel pauschal 	-2.000,00 €
Summe	-2.000,00 €

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

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen** wird durch Kapitalisierung (d.h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

Der vorläufige Ertragswert setzt sich aus der Summe von „Bodenwert“ und „vorläufigem Ertragswert der baulichen Anlagen“ zusammen.

Ggf. bestehende **besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**, die bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswerts nicht berücksichtigt wurden, sind bei der Ableitung des Ertragswerts aus dem vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen.

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).
-

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

Von Immobilienportal.de bereitgestellt
Weitergabe an o.a. Verkauft durch
Dritte ist untersagt!

4.6.3 Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 4 EG

Gebäude- bezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungs eigentum (Mehrfamilien wohnhaus)		Wohnung/Apartment EG Nr. 4 straßenseitig	23,00		15,20	349,60	4.195,20
Summe			23,00	-		349,60	4.195,20

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	4.195,20 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (28,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- 1.174,66 €
jährlicher Reinertrag	= 3.020,54 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche) 4,00 % von 3.802,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 152,06 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 2.868,46 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei p = 4,00 % Liegenschaftszinssatz und n = 45 Jahren Restnutzungsdauer	× 20,720
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 59.434,49 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 3.802,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 63.236,49 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 61.236,49 €
	rd. 61.200,00 €

4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

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

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

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

Derzeit ungewöhnlich hohe Mietpreise für Apartmentwohnungen ergeben in der Ertragswertberechnung nicht die übliche Vergleichsmöglichkeit.

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u.a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

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

siehe auch Landesgrundstücksmarktbericht 2024/2025

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" angesetzt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungszustand/Renovierung Sondereigentum • z.Bsp. bei Mietwechsel pauschal 	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

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

4.7 Sachwertermittlung

4.7.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 21 - 23 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts und den Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen nutzbaren Gebäude und Außenanlagen sowie ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der Gebäude und Außenanlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach § 16 ImmoWertV grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der Sachwert der Gebäude (Normgebäude zzgl. eventuell vorhandener besonderer Bauteile und besonderer Einrichtungen) ist auf der Grundlage der (Neu)Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale:

- Objektart,
- Ausstattungsstandard,
- Restnutzungsdauer (Alterswertminderung),
- Baumängel und Bauschäden und
- besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale abzuleiten.

Der Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits bei der Bodenwertermittlung mit erfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von üblichen Herstellungskosten oder als Zeitwert aufgrund von Erfahrungssätzen abgeleitet.

Die Summe aus Bodenwert, Sachwert der Gebäude und Sachwert der Außenanlagen ergibt, ggf. nach der Berücksichtigung vorhandener und bei der Bodenwertermittlung sowie bei der Ermittlung der (Zeit)Werte der Gebäude und Außenanlagen noch nicht berücksichtigter besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale, den vorläufigen Sachwert (= Substanzwert) des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist abschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen und an die Marktverhältnisse anzupassen. Zur Berücksichtigung der Marktgegebenheiten ist ein Zu- oder Abschlag vom vorläufigen Sachwert vorzunehmen. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt mittels des sog. Sachwertfaktors (vgl. § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV) führt im Ergebnis zum marktkonformen Sachwert des Grundstücks.

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u.a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet.

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

In den nachfolgenden Begriffserläuterungen werden die Besonderheiten des Sachwertverfahrens für die Bewertung von Wohnungs-/Teileigentum beschrieben.

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 22 ImmoWertV)

Die Gebäudeherstellungskosten werden durch Multiplikation des Gebäuderauminhalts (m^3) oder der Gebäudefläche (m^2) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** sowie die **Baunebenkosten** (BNK) hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

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

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m³ Bruttorauminhalt“ bzw. „€/m² Bruttogrundfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung des Gebäuderauminhalts oder der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normgebäude“ bezeichnet. Zu diesen bei der Rauminhalts- oder Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u.U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normgebäude ermittelten Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten × Rauminhalt bzw. Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Herstellungskosten von Gebäuden mit - wie der Name bereits aussagt - normalen, d.h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normgebäudes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Ausstattungsstandards mit erfasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienwohnhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (§ 22 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV)

Zu den Herstellungskosten gehören auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen sowie für die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Herstellung erforderlichen Finanzierung“ definiert sind.

Ihre Höhe hängt von der Gebäudeart, von den Gesamtherstellungskosten der baulichen Anlagen sowie dem Schwierigkeitsgrad der Planungsanforderungen und damit von der Bauausführung und der Ausstattung der Gebäude ab. Sie werden als Erfahrungs(Prozent)sätze in der üblicherweise entstehenden Höhe angesetzt.

Alterswertminderung (§ 23 ImmoWertV)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird üblicherweise nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der sachverständig geschätzten wirtschaftlichen **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils üblichen **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt. Grundsätzlich können auch andere Alterswertminderungsmodelle verwendet werden, z. B. das Modell von Ross.

Restnutzungsdauer (§ 6 Abs. 6 ImmoWertV)

Als Restnutzungsdauer (RND) wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach auch in der vorrangig substanzorientierten Sachwertermittlung entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Gesamtnutzungsdauer

Wie auch bei der Restnutzungsdauer ist hier die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) gemeint - nicht die technische Standdauer, die wesentlich länger sein kann. Die Gesamtnutzungsdauer ist objektartspezifisch definiert, nach der vorherrschenden Meinung, wird z. B. die wirtschaftliche GND von Wohngebäuden auf 60 bis 100 Jahre begrenzt.

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

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

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

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

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

- nur zerstörungsfrei - augenscheinlich untersucht wird,
- grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Bauschadens-Sachverständigen notwendig).

Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund 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.

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des Bewertungsobjekts (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, insbesondere Baumängel und Bauschäden, oder Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete). Zu deren Berücksichtigung vgl. die Ausführungen im Vorabschnitt.

Außenanlagen (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV)

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

Sachwertfaktor (§ 14 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

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

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

Die Marktanpassung ist nicht explizit innerhalb der ImmoWertV-Regelungen zum Sachwertverfahren (§§ 21 – 23 ImmoWertV) genannt. Der Begriff des Sachwertfaktors ist jedoch in § 14 Abs. 2 Ziffer 1 ImmoWertV erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 8 Abs. 2 ImmoWertV. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwert-(Marktanpassungs)faktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch bei der Bewertung der Sachwert-Marktanpassungsfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch

Zu- bzw. Abschläge am vorläufigen marktangepassten Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modelltreue beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienwohnhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

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

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

4.7.3 Sachwertberechnung Sondereigentum Nr. 4 EG

Gebäudebezeichnung	Mehrfamilienwohnhaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteiliger Rauminhalt
Berechnungsbasis • anteiliger umbauter Raum (uR) 23,06 qm x 4,7	108,00 m ³
Baupreisindex (BPI) 01.12.2025 (1913 = 100)	4.752,8
Normalherstellungskosten (ohne BNK) • NHK im Basisjahr (1913) • NHK am Wertermittlungsstichtag	11,50 €/m ³ 546,57 €/m ³
Herstellungskosten (ohne BNK) • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	59.029,56 €
Gebäudeherstellungskosten (ohne BNK)	59.029,56 €
Baunebenkosten (BNK) • prozentual • Betrag	18,00 % 10.625,32 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK)	69.654,88 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 80 Jahre 45 Jahre 43,75 % 30.474,01 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	39.180,87 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	39.180,87 €
anteilig mit	100 %
anteiliger Gebäudewert	39.180,87 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt		39.180,87 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+	800,00 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	=	39.980,87 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	3.802,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	43.782,87 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	×	1,00
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	43.782,87 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	41.782,87 €
	rd.	41.800,00 €

4.7.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

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

beim BRI z.B.

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

bei der BGF z.B.

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

hier: vereinfachtes Verfahren

Herstellungskosten

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

hier: vereinfachtes Verfahren

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Jahre 1913 (Basisjahr) angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Baupreisindex

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

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

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

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

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

Besondere Einrichtungen

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

Baukostenregionalfaktor

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

Baunebenkosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in [1], Kapitel 3.01.7 veröffentlichten durchschnittlichen pauschalisierten BNK zugrunde gelegt.

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

Außenanlagen

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

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
pauschale Schätzung Anteil			800,00 €
Summe			800,00 €

Gesamtnutzungsdauer

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

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus "üblicher Gesamtnutzungsdauer" abzüglich "tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag" zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d.h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Alterswertminderung

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

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Wertminderung wegen Baumängel und Bauschäden

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d.h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des örtlichen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, bestimmt.

Danach liegen Kaufpreise für gleichartige Grundstücke in dieser Region rd. 0 % unterhalb des ermittelten vorläufigen Sachwerts (d.h. des herstellungskostenorientiert berechneten Substanzwerts).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich „gedämpft“ unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-2.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Unterhaltungsstau/Renovierung Sondereigentum • z.Bsp. bei Mietwechsel pauschal 	-2.000,00 €	
Summe		-2.000,00 €

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

4.8 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.8.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „Wahl der Wertermittlungsverfahren“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts. Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.8.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Vergleichswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Ertragswertverfahrens (eingesparte Miete, steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten und demzufolge eingesparte Steuern) von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Ertragswertermittlung (Liegenschaftszinssatz und marktübliche Mieten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Ertragswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet. Dies gilt auch für das Sachwertverfahren.

4.8.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Vergleichswert** wurde mit rd. **44.000,00 €**, der **Ertragswert** mit rd. **61.200,00 €** und der **Sachwert** mit rd. **41.800,00 €** ermittelt.

4.8.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d.h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von Kaufpreissammlung zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens wird diesem deshalb das Gewicht 3,000 beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Apartmenthaus. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Sachwert das Gewicht 0,50 und dem Ertragswert das Gewicht 0,50 beigemessen. Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für die Sachwertermittlung in und für das Ertragswertverfahren in zur Verfügung.

Insgesamt erhalten somit

das Ertragswertverfahren das Gewicht	= 0,500 und
das Sachwertverfahren das Gewicht	= 0,500 .
das Vergleichswertverfahren das Gewicht	= 3,000 .

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: $[41.800,00 \text{ €} \times 0,500 + 61.200,00 \text{ €} \times 0,500 + 44.000,00 \text{ €} \times 3,000] \div 4,000 = \text{rd. } \underline{\underline{45.875,00 \text{ €}}}$.

4.8.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **44.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **61.200,00 €**.

Der zusätzlich ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **41.800,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den

im Grundbuch von Kaiserslautern, Blatt 23145 BV 1 eingetragenen 1/22 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Apartmenthaus) bebauten Grundstück in 67655 Kaiserslautern, Pariser Str. 57 A

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Räumlichkeiten im Erdgeschoß(Apartment) und Kellerraum im Kellergeschoß.

Gemarkung Kaiserslautern Eigentümer (lt. Grundbuch):	Flur <i>siehe Grundbuch</i>	Flurstück 1739/73 zu 389 qm
---	------------------------------------	--------------------------------

zum Wertermittlungsstichtag 01.12.2025 mit rd.

45.000,00 €

in Worten: fünfundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Kaiserslautern, den 10. Januar 2026

Architekt, Dipl.-Ing. (FH)

Gerichtlich bestellter Sachverständiger beim Amtsgericht Kaiserslautern.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffenheitsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen .

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

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

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung-

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

EnEV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftssteuer- und Schenkungssteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftssteuer-Richtlinien

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] **Sprengnetter, Hans Otto:** Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011.
- [2] **Sprengnetter, Hans Otto u.a.:** Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar; Loseblattsammlung, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011
- [3] **Sprengnetter/Kierig u.a.:** Sprengnetter - Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Version 22.0, Sprengnetter GmbH, Sinzig 2011

5.3 Verwendete fachspezifische Software

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

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

Ahornweg 5
67661 Kaiserslautern
Tel. 0172-6976467

**Teil 2
-Anlagen-**

Verkehrswertgutachten

für das mit einem
Mehrfamilienwohnhaus (Apartmenthaus)
bebauten Grundstück
in 67655 Kaiserslautern, Pariser Str. 57 A

Miteigentumsanteil 1/22

verbunden mit dem Sondereigentum an allen im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Räumlichkeiten im Erdgeschoß(Apartment) und Kellerraum im Kellergeschoß.

Wertermittlungstichtag 01.12.2025

Aktenzeichen
4 K 59/25

Anlagen

- 01,02 Fotobogen
- 03,04 Liegenschaftskarte/ Lageplan
- 05,06 Luftbild / Lage
- 07,08 Bodenrichtwertkarte
- 09 Zeichenerklärung
- 10 Flächennutzungsplan
- 11 Zeichenerklärung
- 12 Wohnfläche
- 13 Bauplan Lageplan
- 14 Grenz- und Gebäudemaße
- 15 Bauplan Kellergeschoß
- 16 Bauplan Erdgeschoß
- 17 Bauplan Schnitt
- 18-20 Teilungserklärung Auszug
- 21-25 Wirtschaftsplan, Jahresabrechnungen
- 26-29 Energieausweis

3. NUTZ- BZW. WOHNFLÄCHE GEM. DIN 283

3.1 NUTZFLÄCHE KELLERGEŠCHÖĐ

HIR	1,445 x 2,91	= 8,13	= 4,20
HEIZRAUM	2,76 x 2,945	= 8,13	= 6,88
	-1,00 x 1,25	= -1,25	= 6,88
WASCH- U. TR.R. WIE HEIZRAUM			
ABSTELLRAUM	1 - 14	Ä 1,30 qm	
ABSTELLRAUM	15 - 22	Ä 1,40 qm	

3.2 WOHNFLÄCHE / APP. 1, 3, 6, 8, 11 u. 13

WOHNEN	4,16 x 4,135	= 17,20	
	0,625 x 1,51	= 0,94	= 18,14
DUSCHE + WC	1,635 x 2,41		= 3,94
FLUR	1,635 x 1,635		= 2,67
			= 24,75
			= -0,74 = 24,01 qm
	/ . 3 % PUTZ		

3.3 WOHNFLÄCHE / APP. 2, 7 u. 12

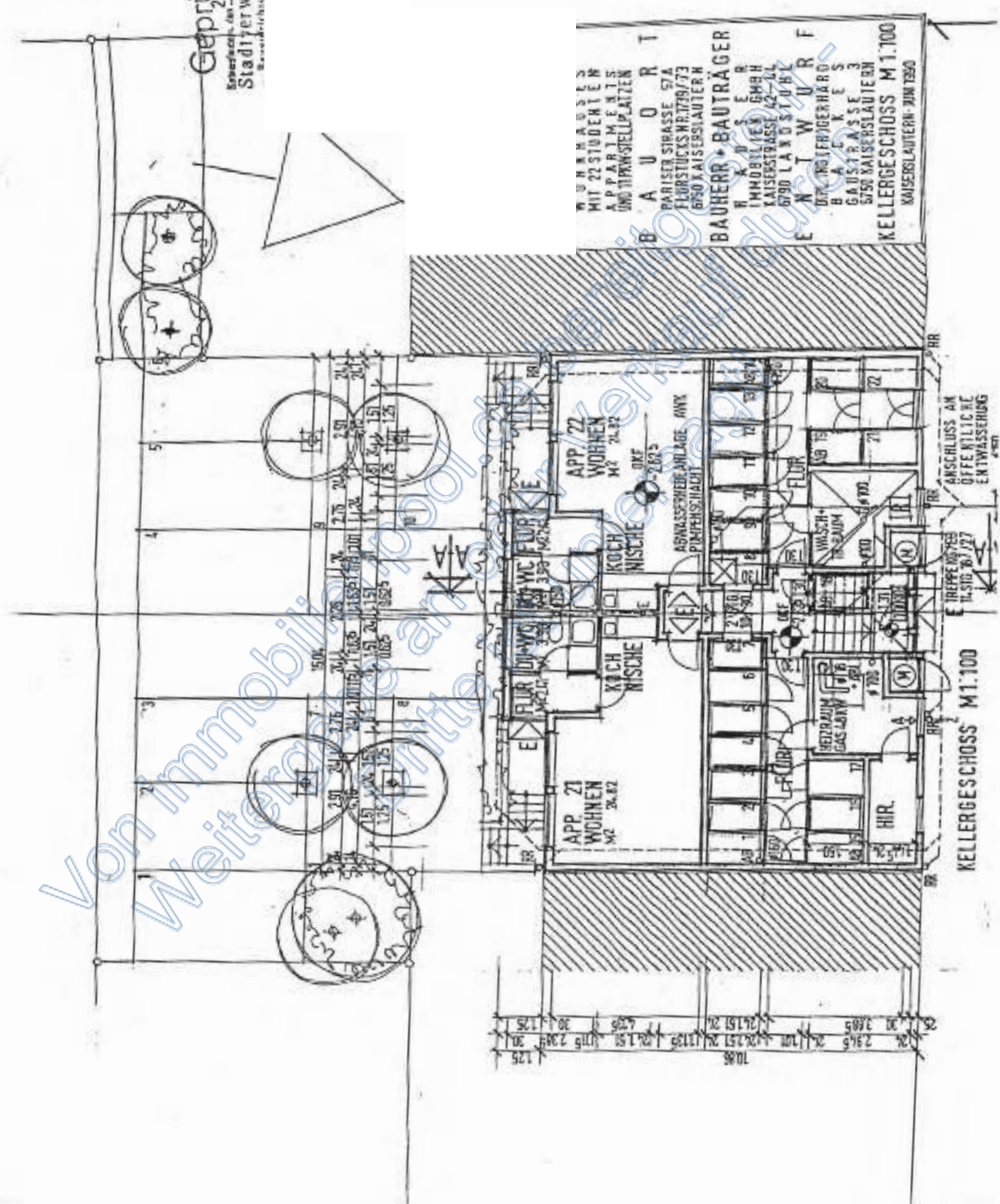
WOHNEN	5,76 x 3,635	= 20,94	
DUSCHE + WC	1,635 x 2,635	= 4,31	
FLUR	1,76 x 1,635	= 2,88	
		= 28,13	
		= -0,84 = 27,29 qm	
	/ . 3 % PUTZ		

3.4 WOHNFLÄCHE / APP. 4, 5, 9, 10, 14 u. 15

WOHNEN	4,16 x 4,135	= 17,20	
DUSCHE + WC	2,385 x 1,635	= 3,90	
FLUR	1,635 x 1,635	= 2,67	
		= 23,77	
		= -0,71 = 23,06 qm	
	/ . 3 % PUTZ		

Geprüft:
 24. April
 Stadterwaltung
 Bauaufsichtsamt

WUNNAUSEN
 MIT 22 STUDENTEN
 APPARTEMENTEN
 UND TIPKWEITPLATZEN
 BAUHERR • BAUTRÄGER
 H. K. D. S. E. R.
 IMMOBILIEN G.M.B.H.
 KAISERSTRASSE 42-44
 6790 LAUNINGEN
 E. N. T. W. U. R. F.
 DR. WITFRYGERHARD
 B. A. E. K. E. S.
 GAUSSTRASSE 3
 6750 KAISERSLAUTERN
 KELLERGESCHOSS M 1.100
 KAISERSLAUTERN - JUN 1950



Von Immobilien-Portfolio
 Weiterentwicklung

KELLERGESCHOSS M 1.100

ANSCHLUSS AN
 ÖFFENTLICHE
 ENTWASSERUNG

RR

RR

RR

RR

RR

RR

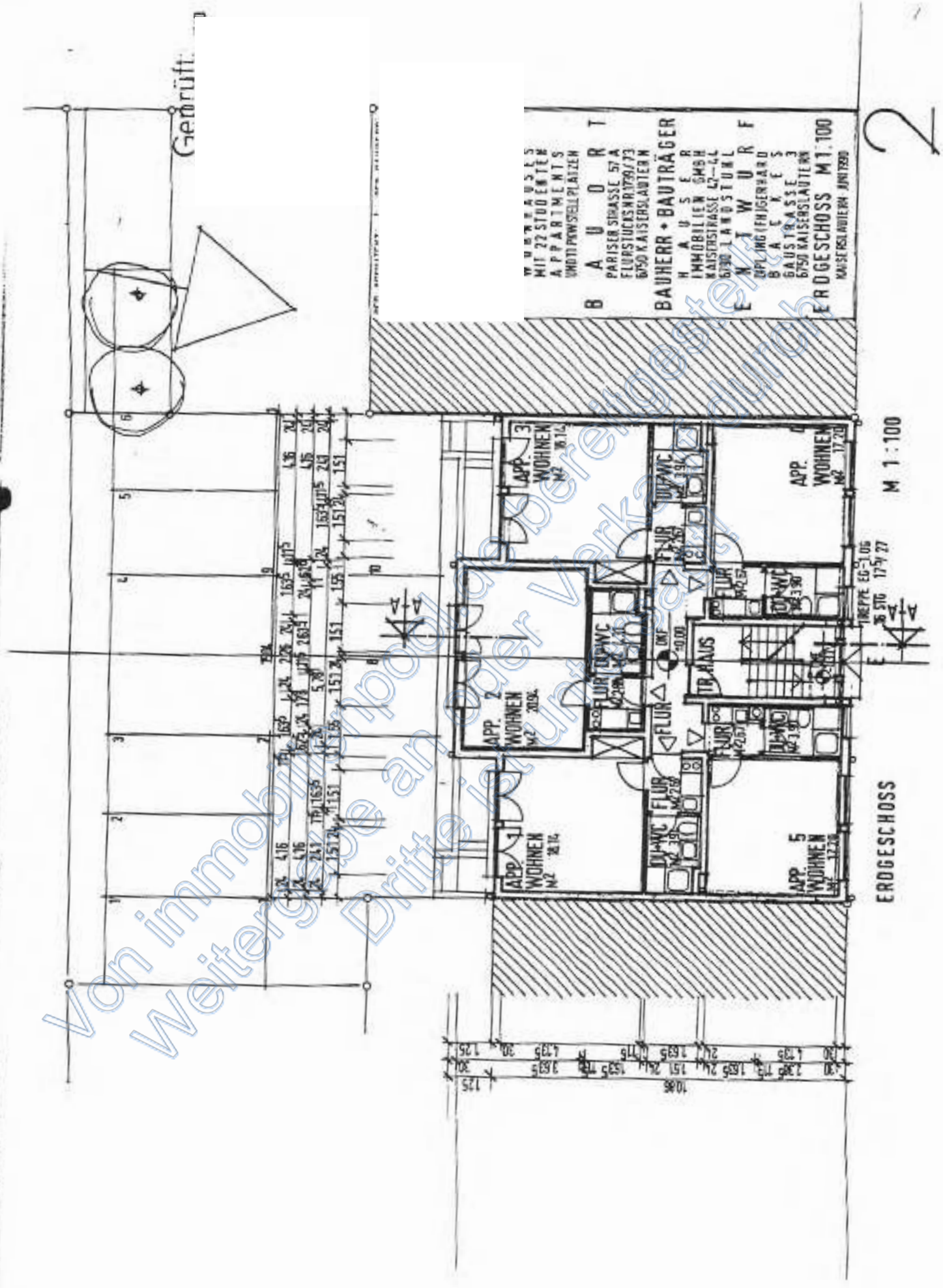
RR

RR

Gedrückt

W W W RAUSSES
 MIT 22 STUDENTEN
 APARTMENTS
 UND TWINSTELLPLATZEN
B A U D R I T
 PARISER STRASSE 57 A
 FLURSTÜCK NR 175/173
 6750 KAISERSLAUTERN
BAUHERR + BAUTRÄGER
 H A U S E R
 IMMOBILIEN GMBH
 KAISERSTRASSE 47-48
 6730 LANDSTUHL
E N T W U R F
 OPLING (HUGENHARD)
 B A C K E S
 BAUSTRAASSE 3
 6750 KAISERSLAUTERN
ERDGESCHOSS M 1:100
 KAISERSTRASSE 57 A

2



M 1:100

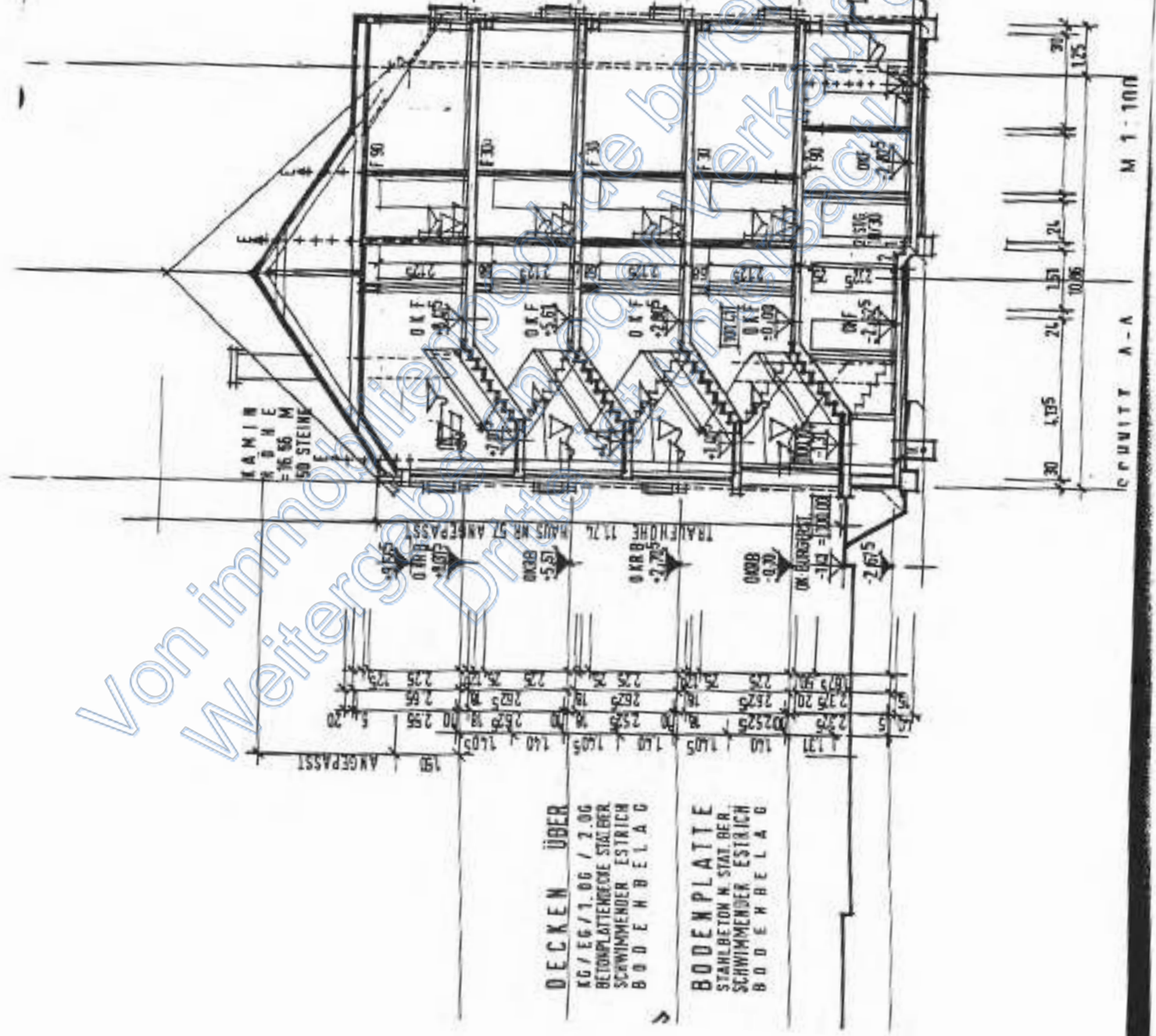
ERDGESCHOSS

1086

LEGE

DACHNEIGUNG 30-35° FÜR STRÄHNE
 Kniestock 150 CM NACHBARGEBÄUDE
 DACHSTUHL ZIMMERMANNMASSIG
 III / II
 DACHFORM : SATTEL DACH
 BRÜCKEN-TRAUFENBEREICH
 DACHBECKUNG WÄRMESPEIKERHAAS
 ISOLIERUNG ZW. SPARRN 200MM GIPS

FUNDAMENT
 IN FROSTFREIER TIEFE BIS
 AUF TRAGFÄHIGEN BAUGRUND
 ABSTÜBUNG TRAGENDER TEILE
 GEMÄSS STAT. BERECHNUNG
 VOR BAUBEGINN IST DER
 VORHANDENE STRASSENKANAL AUF
 ANSCHLUSSMÖGLICHKEIT ZU PRÜFEN
 ALLE ENTWÄSSERUNGSLEITUNGEN
 MIT MIN. 1.5 ‰ GEFÄLLE



DECKEN ÜBER
 KG / EG / 1.0G / 2.0G
 BETONPLATTENDECKE STÄHLER
 SCHWIMMENDER ESTRICH
 BODENBELAG

BODENPLATTE
 STAHLBETON N. STAT. BER.
 SCHWIMMENDER ESTRICH
 BODENBELAG

BAUVOR
 WERK
 MIT 27 STUWEN
 APPARTMENTS
 UND 11 PARKSTÄTTEN

BAUHERR • BAUTRÄGER
 KAUSSER
 IMMOBILIEN GMBH
 KAISERSTRASSE 17-21

OK KAISERLAUTERN
 N T W U R
 DPLINGFRIEDRICH
 BAUSTRASSE 3
 6750 KAISERLAUTERN

SCNITT AA M 1:1

SPRITZ A-A M 1:100

WATSKRSLAVIERN
PARISEN STR. 57 A



PARISEN
STR. 57 A

NR. 4 EG

(01