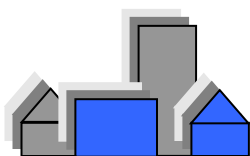


Kein Original!
Gutachten!

**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!**



Immobilienbewertung Stracke

Ingenieurbüro für Immobilienbewertung

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS)

Sachverständiger für die Bewertung
(un)bebaute Grundstücke sowie
Mieten und Pachten

Bewertung von unbebauten und bebauten Grundstücken, Mieten und Pachten
Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH) Christian Stracke - Auf dem Land 10 - 66989 Höheinöd

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch
für das mit einem
Einfamilienhaus mit Werkstatt bebaute Grundstück
in 67659 Kaiserslautern OT Erlenbach, Erlenbacher Straße 136



Wertermittlungstichtag:

08.11.2023

Auftraggeber:

Amtsgericht Kaiserslautern
Bahnhofstraße 24
67655 Kaiserslautern

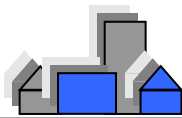
Geschäftsnummer:

5 K 47 / 23

Ergebnis der Wertermittlung:

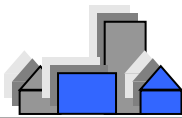
rd. 305.000, - €

Dieses Gutachten besteht aus 36 Seiten zzgl. 7 Anlagen mit 14 Seiten.
Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

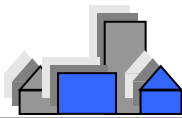


Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	5
2.1	Lage	5
2.1.1	Großräumige Lage	5
2.1.2	Kleinräumige Lage	5
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	6
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	9
3.2	Einfamilienhaus.....	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung.....	11
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes.....	12
3.3	Werkstattgebäude	12
3.4	Außenanlagen.....	12
4	Ermittlung des Verkehrswerts	13
4.1	Grundstücksdaten	13
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	13
4.3	Bodenwertermittlung	14
4.4	Sachwertermittlung	15
4.4.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	15
4.4.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	15
4.4.3	Sachwertberechnung	18



4.4.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	19
4.5	Ertragswertermittlung.....	26
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	26
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	26
4.5.3	Ertragswertberechnung.....	29
4.5.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung.....	30
4.6	Verkehrswert.....	32
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	34
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	34
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software.....	35
6	Verzeichnis der Anlagen	36
6.1	Anlage 1: Liegenschaftskarte.....	37
6.2	Anlage 2: Bodenrichtwertauskunft	38
6.3	Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte	39
6.4	Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche	42
6.5	Anlage 5: Auskunft Baulasten.....	44
6.6	Anlage 6: Auskunft FNP/B-Plan/Beitragssituation	45
6.7	Anlage 7: Fotos	47



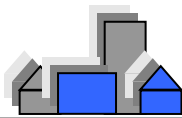
1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Ein-/Zweifamilienhaus und Werkstatt mit Büro
Objektadresse:	Erlenbacher Straße 136 67659 Kaiserslautern OT Erlenbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erlenbach (Kaiserslautern), Blatt 1307, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Erlenbach, Flurstück 159/12, zu bewertende Fläche 443 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Kaiserslautern vom 05.10.2023.
Wertermittlungsstichtag:	08.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	08.11.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	Zu dem Ortstermin am 08.11.2023 wurden die Beteiligten durch Einschreiben mit Rückschein vom 27.10.2023 fristgerecht eingeladen.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Schuldner und der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Liegenschaftskarte • Bodenrichtwertkarte • Baupläne (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) • Flächenberechnungen • Auskunft zur bauplanungsrechtlichen Situation • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.09.2023



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

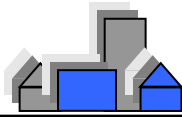
Bundesland:	Rheinland-Pfalz
Kreis:	Stadt Kaiserslautern
Ort und Einwohnerzahl:	Kaiserslautern (ca. 100.000 Einwohner); Stadtteil Erlenbach (ca. 2.400 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Mannheim, Mainz, Frankfurt a. Main (ca. 40, 50, 100 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Mainz (ca. 80 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> BAB A 6 (ca. 6 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Kaiserslautern (ca. 4 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken, Frankfurt a. Main (ca. 60, 100 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 10 Fußminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte tlw. am Ort; gute Nahversorgungsmöglichkeiten in Kaiserslautern; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 4 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	gering (durch Straßenverkehr)
Topografie:	hängig; von der Straße abfallend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 443,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> fast quadratische Grundstücksform
-------------------	---

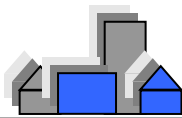


2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnstraße; klassifizierte Straße (Kreisstraße K9); Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwiche- garage/Werkstatt; eingefriedet durch Zaun, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden
Altlasten	Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich "Altlasten" liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Be- wertungsobjekt als "altlastenfrei" unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 07.09.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II und III des Grundbuchs von Erlenbach (Kaiserslautern), Blatt 1307 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs ver- zeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berück- sichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verun- reinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.



2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 31.10.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

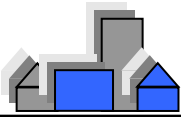
2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

beitragsrechtlicher Zustand: Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.



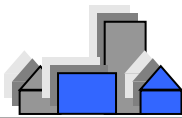
2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus und Werkstatt bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist leerstehend.

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



3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

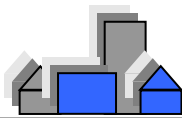
Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings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

Baumängel und -schäden wurden 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.

3.2 Einfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; nicht ausbaufähiges Dachgeschoss; einseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1966 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	Gemäß Angaben Eigentümer: 2021 Heizung, Estrich EG, Bad EG Modernisierungsarbeiten sind begonnen, aber noch nicht abgeschlossen; Wohnhaus überwiegend im Rohbauzustand
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen



3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss:

Flur, 4 Kellerräume

Erdgeschoss:

Flur, Wohnzimmer, Badezimmer, Küche, Schlafzimmer, Loggia

Obergeschoss:

Flur, Badezimmer, 4 Zimmer

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente: Streifenfundament, Beton gemäß Bauunterlagen

Keller: Mauerwerk

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung

Innenwände: Mauerwerk

Geschossdecken: Stahlbeton, Trägerdecke aus Beton

Treppen: Geschosstreppe:
Stahlkonstruktion mit Stufen aus Marmor;
Stahlgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach, Pfetten aus Holz, Träger aus Holz

Dachform:
Sattel- oder Giebeldach

Dacheindeckung:
Dachziegel (Ton);
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

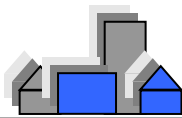
Dachraum nicht begehbar, aber zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial);

Dachflächen ungedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwassernetz



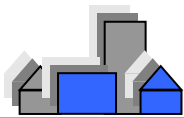
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; einfache Beleuchtungskörper, einfache Fernmelde- und informationstechnische Anlagen, Telefonanschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen
Heizung:	Gas-Zentralheizung; Flachheizkörper
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind weitestgehend ausstattungsgleich. Sie werden deshalb nachfolgend in einer Ausstattungsbeschreibung zusammengefasst.

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich ohne Belag (Rohbauzustand)
Wandbekleidungen:	Rohbauzustand
Deckenbekleidungen:	Rohbauzustand
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; normale Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Alutür <u>Zimmertüren:</u> Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	Rohbauzustand
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	keine; Rohbauzustand
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im KG, tlw. leichte/mäßige Mauerwerksrisse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	mangelnde Wärmedämmung



3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

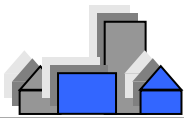
besondere Bauteile:	Loggia aus Holz im EG und OG; Terrasse KG
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	gut/normal
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist normal. Es besteht ein erheblicher Fertigstellungsaufwand im Innenausbau.

3.3 Werkstattgebäude

Werkstattgebäude;
Baujahr: 1980;
Bauart: massiv;
Außenansicht: verputzt;
Keller: Büro und Sanitärbereich;
Dachform: Flachdach;
Dach aus: Beton mit Bitumenbahnen;
Tor: Sektionaltore mit elektrischem Antrieb;
Boden: Beton mit Industriebodenanstrich;
Fenster: Kunststoff mit Doppelglas;
Ausstattungsmerkmale: beheizt, Stromanschluss, Wasseranschluss;
Besonderheiten: Kranbahn (1t) im hinteren Werkstattbereich

3.4 Außenanlagen

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Einfamilienhaus mit Werkstatt bebaute Grundstück in 67659 Kaiserslautern OT Erlenbach, Erlenbacher Straße 136 zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Erlenbach (Kaiserslautern)	1307	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Erlenbach	-	159/12	443 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21), ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, insbesondere weil diese üblicherweise nicht zur Erzielung von Erträgen, sondern zur (persönlichen oder zweckgebundenen) Eigennutzung bestimmt sind. Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen sowie dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt. Zusätzlich wird eine **Ertragswertermittlung** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) durchgeführt; das Ergebnis wird jedoch nur unterstützend, vorrangig als von der Sachwertberechnung unabhängige Berechnungsmethode, bei der Ermittlung des Verkehrswerts herangezogen.

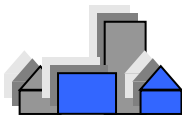
Der vorläufige Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 ImmoWertV 21) ergibt sich aus dem Bodenwert und dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

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

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



4.3 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **175,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGfZ)	=	0,8
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

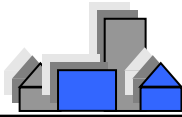
Wertermittlungsstichtag	=	08.11.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Grundstücksfläche (f)	=	443 m ²

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand				Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts		=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	175,00 €/m ²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	08.11.2023	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 175,00 €/m ²	
WGfZ	0,8	0,89	× 1,00	
Fläche (m ²)	-	443	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	II	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 175,00 €/m ²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 175,00 €/m ²	
Fläche			× 443 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 77.525,00 € rd. 77.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 insgesamt **77.500,00 €**.



4.4 Sachwertermittlung

4.4.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

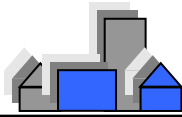
4.4.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

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



Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Außenanlagen

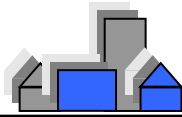
Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

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



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

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

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

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

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

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

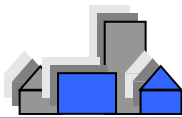
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

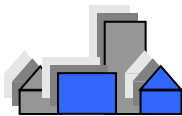
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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



4.4.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Einfamilienhaus	Werkstattgebäude
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	648,00 €/m² BGF	970,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis • Brutto-Grundfläche (BGF)	x	rd. 396 m²	rd. 245 m²
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	256.608,00 €	237.650,00 €
Baupreisindex (BPI) 08.11.2023 (2010 = 100)	x	178,3/100	178,3/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	457.532,06 €	423.729,95 €
Regionalfaktor	x	1,000	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	457.532,06 €	423.729,95 €
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Faktor	x	linear 80 Jahre 25 Jahre 68,75 % 0,3125	linear 40 Jahre 10 Jahre 75,00 % 0,25
Alterswertgeminderte durchschnittliche Herstellungskosten	=	142.978,77 €	105.932,49 €
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile (Zeitwert)	+	15.000,00 €	0,00 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	157.978,77 €	105.932,49 €

vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)		263.911,26 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	10.556,45 €
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	274.467,71 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	77.500,00 €
vorläufiger Sachwert	=	351.967,71 €
Sachwertfaktor	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Sachwert	=	369.566,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	65.000,00 €
Sachwert	=	304.566,10 €
	rd.	305.000,00 €



4.4.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) 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);

bei der BGF z. B.

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

Herstellungskosten

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

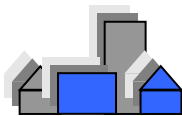
Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Einfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		0,8	0,2		
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %		1,0			
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	86,3 %	13,7 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen



Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Harholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise: freistehend
Gebäudetyp: KG, EG, OG, nicht ausgebautes DG

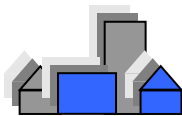
Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	570,00	0,0	0,00
2	635,00	86,3	548,00
3	730,00	13,7	100,01
4	880,00	0,0	0,00
5	1.100,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			648,01
gewogener Standard = 2,1			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 648,01 €/m² BGF
rd. 648,00 €/m² BGF



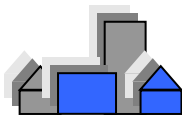
**Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude:
Werkstattgebäude**

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	15,0 %			1,0		
Konstruktion	15,0 %			1,0		
Dach	10,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	10,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	10,0 %			1,0		
Fußböden	10,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	10,0 %			1,0		
Heizung	10,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	10,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; gedämmte Metall-Sandwichelemente; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Konstruktion	
Standardstufe 3	Stahl- und Betonfertigteile
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel; Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	Anstrich
Fußböden	
Standardstufe 3	Beton
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	einfache und wenige Toilettenräume
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung; Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Blitzschutz; Teeküchen



Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Werkstattgebäude

Nutzungsgruppe:

Betriebs-/ Werkstätten, Produktionsgebäude

Gebäudetyp:

Betriebs-/ Werkstätten, eingeschossig

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² BGF]
1	0,00	0,0	0,00
2	0,00	0,0	0,00
3	970,00	100,0	970,00
4	1.165,00	0,0	0,00
5	1.430,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			970,00
gewogener Standard = 3,0			

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 970,00 €/m² BGF
rd. 970,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

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

Gebäude: Einfamilienhaus

Bezeichnung	Zeitwert
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Überdachter Balkon aus Holz im EG und OG	15.000,00 €
Summe	15.000,00 €

Baupreisindex

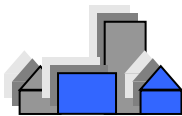
Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.



Außenanlagen

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

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (263.911,26 €)	10.556,45 €
Summe	10.556,45 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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 Instandhaltungsstaus 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.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus

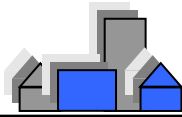
Das (gemäß Bauakte) 1966 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet. Hieraus ergeben sich 2 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		2,0	0,0	

Ausgehend von den 2 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1966 = 57 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 57 Jahre =) 23 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 25 Jahren.



Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (25 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(80 \text{ Jahre} - 25 \text{ Jahre}) = 55 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr $(2023 - 55 \text{ Jahren}) = 1968$.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 25 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1968

zugrunde gelegt.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Werkstattgebäude

Das (gemäß Bauakte) 1980 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter $(2023 - 1980 = 43 \text{ Jahre})$ ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(40 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre}) = 0 \text{ Jahren}$
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 10 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (40 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (10 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von $(40 \text{ Jahre} - 10 \text{ Jahre}) = 30 \text{ Jahren}$. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr $(2023 - 30 \text{ Jahren}) = 1993$.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Werkstattgebäude“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 10 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1993

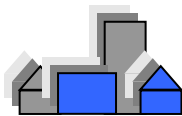
zugrunde gelegt.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes 2023 (LGMB 2023) berechnet. Die im Marktsegment 3 befindliche Stadtteil Erlenbach (Kaiserslautern) hat zum Wertermittlungsstichtag (08.11.2023) ein Bodenwertniveau im Bereich der Erlenbacher Straße in Höhe von 175 €/m^2 . Bei einem vorläufigen Sachwert von 351.967 € wurde ein Sachwertfaktor von 1,16 bestimmt. Unter Berücksichtigung des vom Oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz empfohlenen Korrekturfaktors zum LGMB 2023 (Aktuelle Situation am Immobilienmarkt/Inflation) für die Marktsegmente 3-4 von -0,11, wurde für das Bewertungsobjekt ein Sachwertfaktor von 1,05 bestimmt und in Ansatz gebracht.

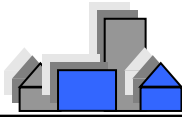


Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden im KG	-5.000,00 €	
• tlw. leichte/mäßige Gebäuderisse	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
• Fertigstellungsaufwand (geschätzt; Wohngebäude überwiegend im Rohbauzustand)	-50.000,00 €	
Summe		-65.000,00 €



4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 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 (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) 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 marktangepassten vorläufigen Ertragswert sachgemäß zu berücksichtigen.

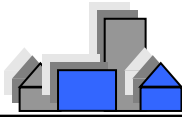
Das **Ertragswertverfahren** stellt insbesondere durch Verwendung des aus Kaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes **einen Kaufpreisvergleich** im Wesentlichen auf der Grundlage des marktüblich erzielbaren Grundstücksreinertrages dar.

4.5.2 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. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

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 und § 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen 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 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz übernimmt demzufolge die Funktion der Marktanpassung im Ertragswertverfahren. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst.

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

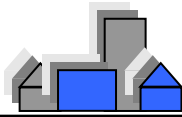
Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

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

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



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

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

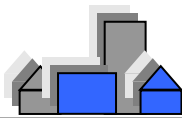
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

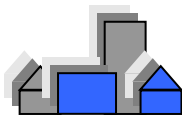
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Einfamilienhaus	1	Wohnung EG, OG	rd. 173	-	6,00	1.038,00	12.456,00
Werkstattgebäude	2	Werkstätte KG, EG	rd. 74	-	8,00	592,00	7.104,00
Summe			247	-	-	1.630,00	19.560,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	19.560,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (15,70 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	-
jährlicher Reinertrag	16.489,08 €
Reinertragsanteil des Bodens 2,14 % von 77.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	-
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	14.830,58 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,14 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	284.836,12 €
beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+
vorläufiger Ertragswert	362.336,12 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+
marktangepasster vorläufiger Ertragswert	362.336,12 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-
Ertragswert	297.336,12 €
	rd. 297.000,00 €



4.5.4 Erläuterung zur 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), 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. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. 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.

Rohertrag

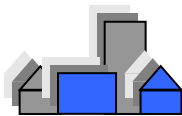
Die Basis für die Ermittlung des Rohertrags ist die aus dem Grundstück marktüblich erzielbare Nettokaltmiete. Diese entspricht der jährlichen Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagfähigen Bewirtschaftungskosten. Sie wird daher auf der Grundlage von Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen bzw. diesbezüglich angestellten Recherchen als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet.

- Wohnung im EG, OG; mittlerer Standard >> in Anlehnung an den Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz des ivd: 6,00 €/m²
- Werkstatt mit Büro, mittlerer Standard >> in Anlehnung an den Preisspiegel 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Rheinland-Pfalz des ivd: 8,00 €/m²

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.

Einfamilienhäuser					
Bewirtschaftungskostenrechner für Einfamilienhäuser nach ImmoWertV 2021					
Bewertungstichtag	08.11.2023				
	Wohneinheiten	Garagen	Carport	Aussenstellplätze	Summen
Anzahl	1	0	0	0	
Wohnfläche [m²]	173				
monatlicher Rohertrag	1.630,00 €	- €	- €	- €	
Jahresrohertrag [€]	19.560,00 €	- €	- €	- €	19.560,00 €
BWK nach ImmoWertV [€]	3.070,70 €	- €	- €	- €	3.070,70 €
Gesamtjahresreinertrag [€]					16.489,30 €
BWK in % vom Rohertrag					15,7%



Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz von 2,14 % wurde auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Landesgrundstücksmarktberichtes Rheinland-Pfalz 2023 für das vorliegende Bodenwertniveau, die Wohnfläche, die Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie das Marktsegment der Gemeinde, hier "4" für Kaiserslautern-Erlenbach, ermittelt.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

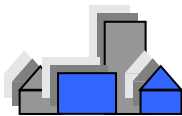
Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Sachwertermittlung.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-15.000,00 €
• Feuchtigkeitsschaden im KG	-5.000,00 €	
• tlw. leichte/mäßige Gebäuderisse	-10.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-50.000,00 €
• Fertigstellungsaufwand (geschätzt; Wohngebäude überwiegend im Rohbauzustand)	-50.000,00 €	
Summe		-65.000,00 €



4.6 Verkehrswert

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

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **305.000,00 €** ermittelt. Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **297.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus und Werkstatt bebaute Grundstück in 67659 Kaiserslautern OT Erlenbach, Erlenbacher Straße 136

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erlenbach (Kaiserslautern)	1307	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erlenbach	-	159/12

wird zum Wertermittlungsstichtag 08.11.2023 mit rd.

305.000 €

in Worten: dreihundertfünftausend Euro

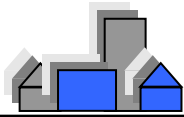
geschätzt.

Der Sachverständige versichert mit seiner Unterschrift, dass er die vorstehende Verkehrswertermittlung nach bestem Wissen und Gewissen erstellt hat und alle herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

Höheinöd, den 17.01.2024

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Christian Stracke

DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS)
Sachverständiger für die Bewertung
(un) bebauter Grundstücke sowie Mieten und Pachten



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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

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

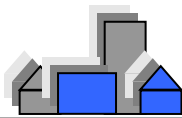
Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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 bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung Rheinland-Pfalz

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

DIN 283:

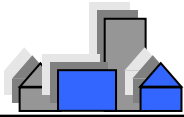
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung)

II. BV:

Zweite Berechnungsverordnung – Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

GEG:

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



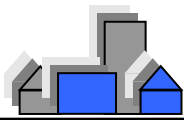
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2011
- [3] Kleiber-Simon-Weyers: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023
- [4] Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte Rheinland-Pfalz: Landesgrundstücksmarktbericht 2023

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 05.12.2023) erstellt.

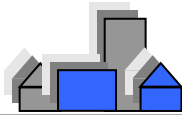
Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!



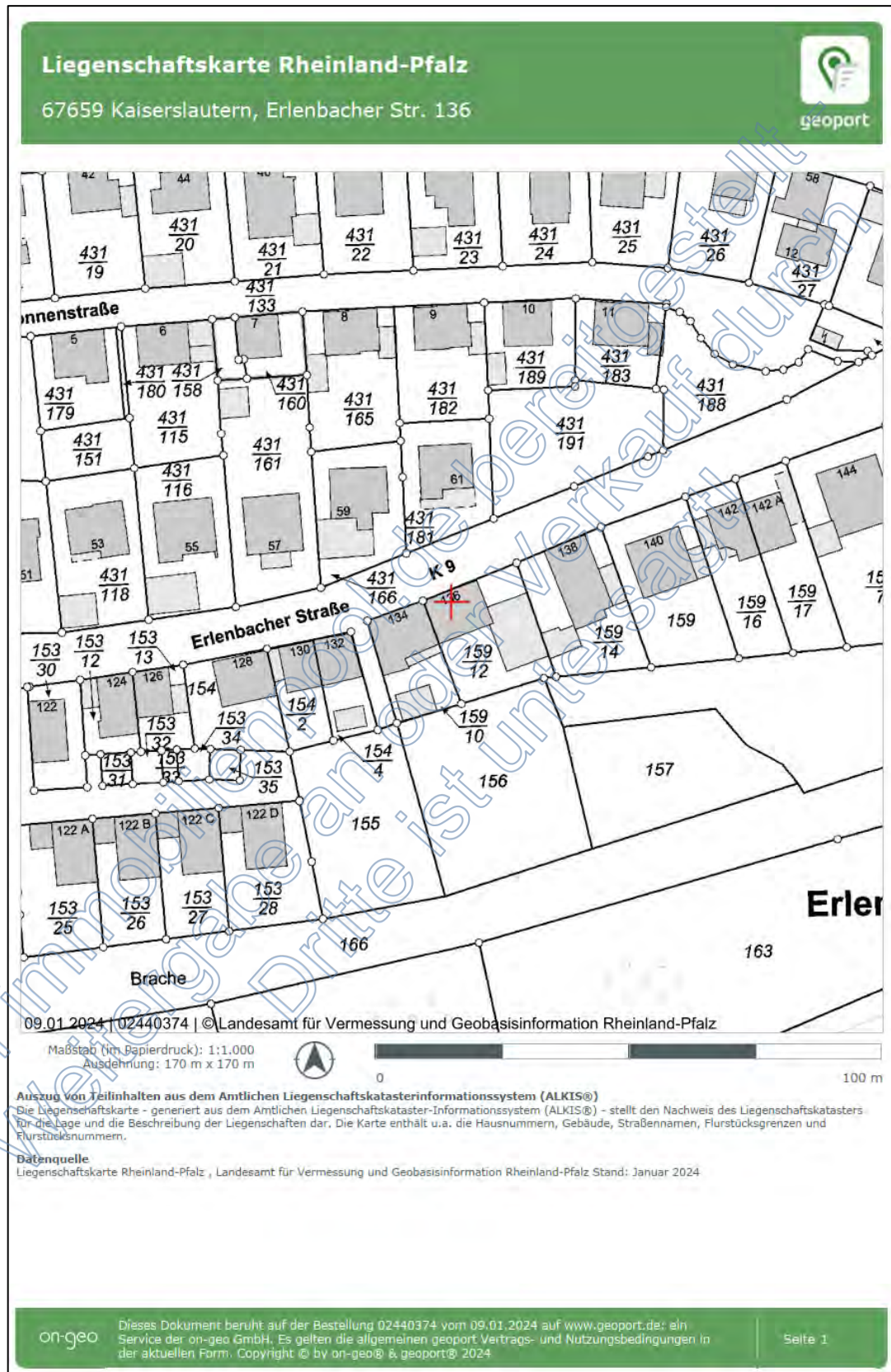
6 Verzeichnis der Anlagen

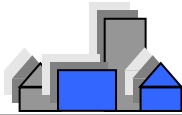
- Anlage 1: Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 3: Grundrisse/Schnitt/Ansicht
- Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche
- Anlage 5: Auskunft Baulasten
- Anlage 6: Auskunft FNP/B-Plan/Beiträge
- Anlage 7: Fotos

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

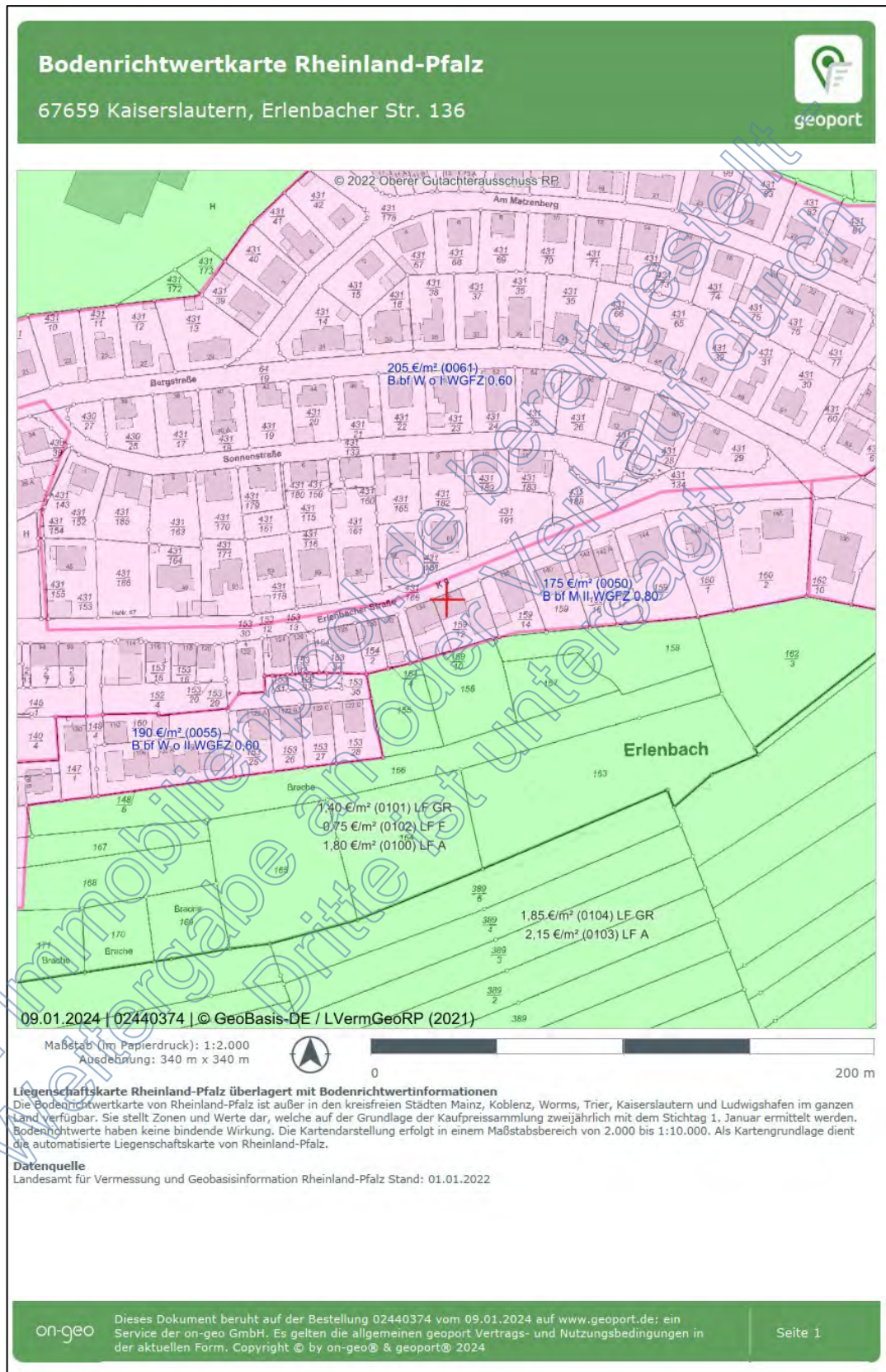


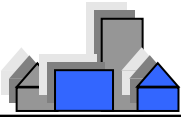
6.1 Anlage 1: Liegenschaftskarte





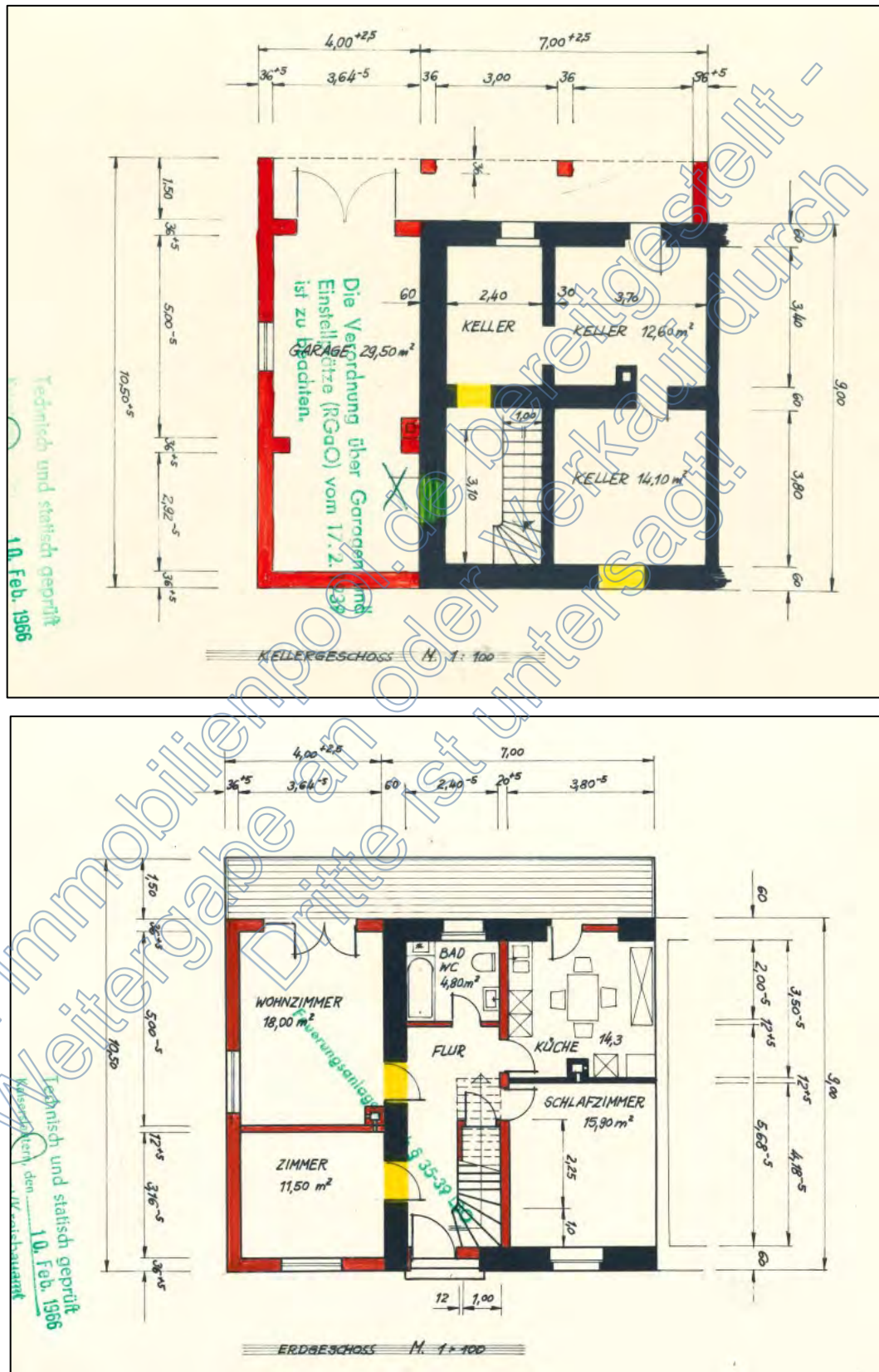
6.2 Anlage 2: Bodenrichtwertauskunft

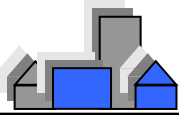




6.3 Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte

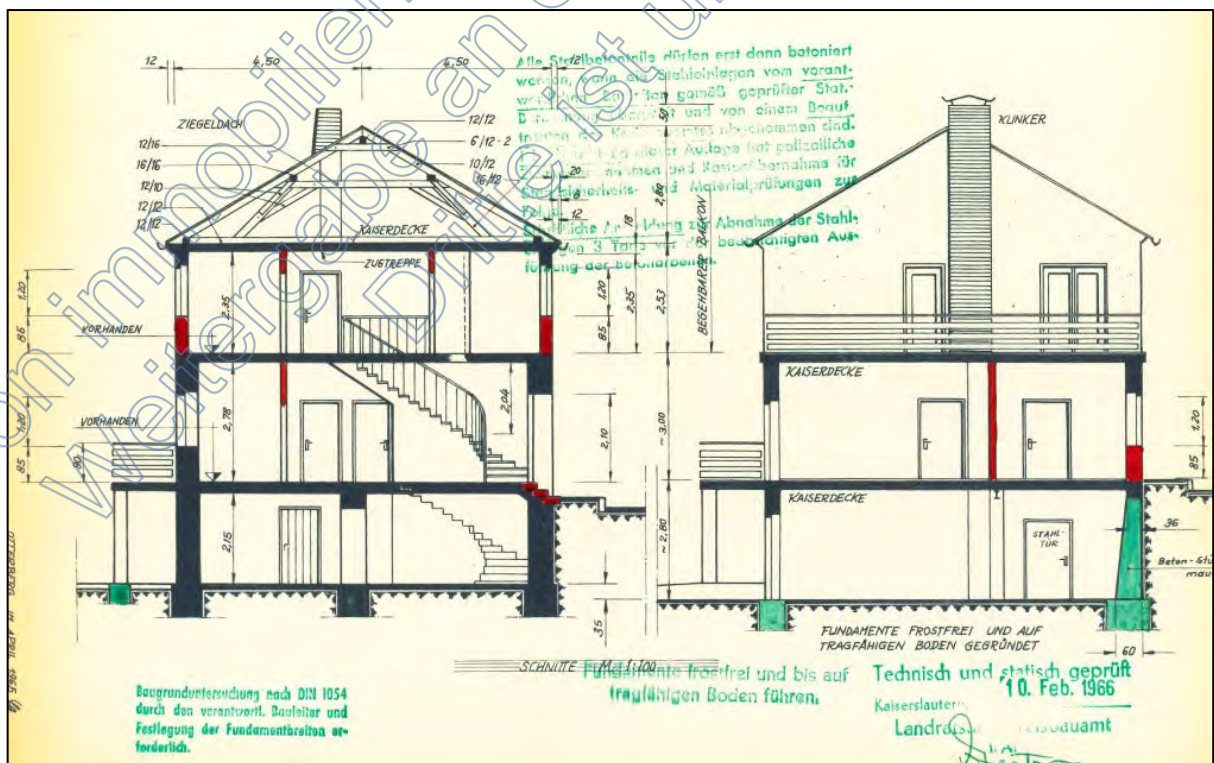
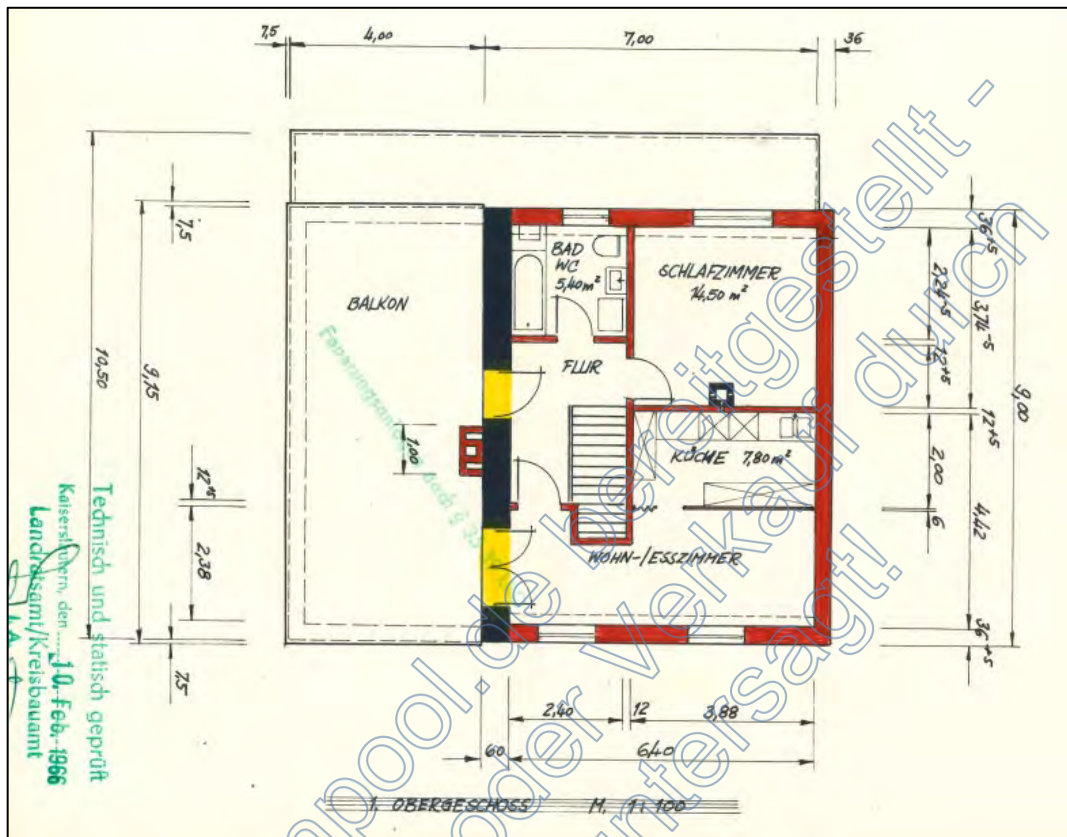
Blatt 1;

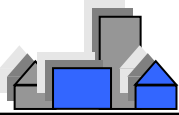




Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Blatt 2

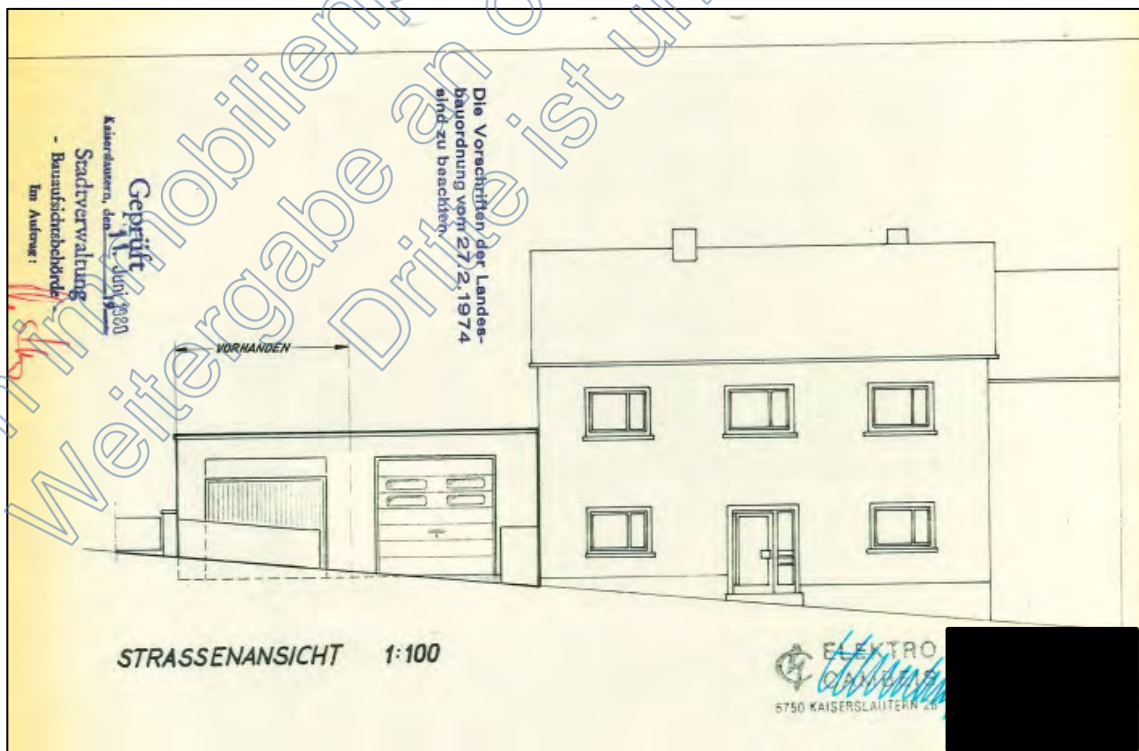
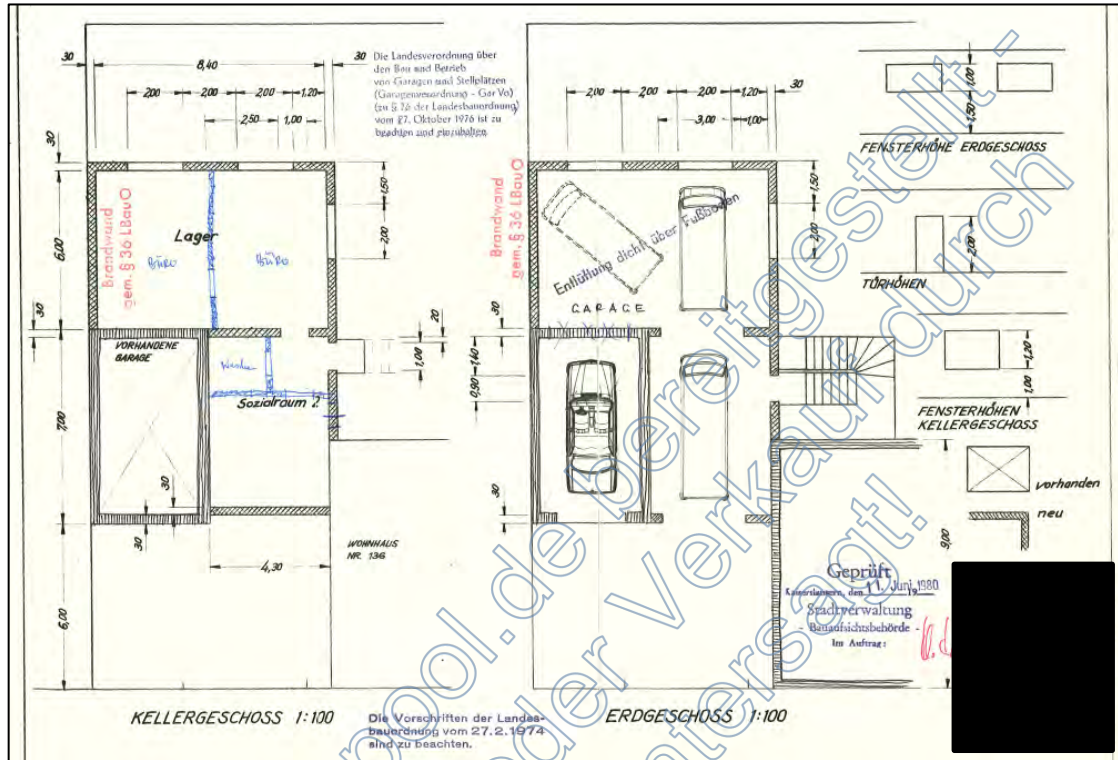


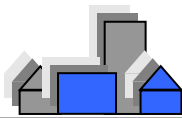


Anlage 3: Grundrisse/Ansichten/Schnitte

Blatt 3

Werkstatt





6.4 Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche

Blatt 1

☒ **Bruttogrundfläche (BGF)** in Anlehnung an DIN 277 (Ausgabe Juni 1987)

Gebäude: Einfamilienhaus

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/ -)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	DG	+	1,00	11,000	9,000	99,00			
2	OG	+	1,00	11,000	9,000	99,00			
3	EG	+	1,00	11,000	9,000	99,00			
4	KG	+	1,00	11,000	9,000	99,00	=396,00		
Summe							396,00 m ²		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							RD. 396 m ²		

Gebäude: Werkstatt

Die Berechnung erfolgt aus ☒ Fertigmaßen ☐ Rohbaumaßen ☐ Fertig- und Rohbaumaßen auf der Grundlage von ☐ örtlichem Aufmaß ☒ Bauzeichnungen ☐ örtlichem Aufmaß u. Bauzeichnungen

lfd. Nr.	Geschoss / Grundriss-ebene	(+/ -)	Flächen-faktor / Sonderform	Länge (m)	Breite (m)	(m ²)	Bruttogrundfläche (m ²)		
							Bereich a	Bereich b	Bereich c
1	EG	+	1,00	9,000	13,600	122,40			
2	KG	+	1,00	9,000	13,600	122,40	=244,80		
Summe							244,80 m ²		
Brutto-Grundfläche (Bereich a + b) insgesamt							RD. 245 m ²		

☒ **Wohnfläche (WF)**

Überschlagsberechnung BGF / WF

Gebäude: Einfamilienhaus

Gebäudedaten:

Gebäudeart: EFH

Anzahl Vollgeschosse: 2

☒ Keller

☒ Treppenhaus

☐ Flachdach

☒ nicht ausgebaut (30°)

☐ ausgebaut (35°)

BGF (ermittelt): 396,00 m²

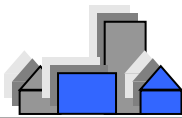
WF (überschlägig): 172,93 m²

SOLL nach Sprengnetter: 2,29

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

WF (nach Sprengnetter): 172,93 m²

rd. 173 m²



Anlage 4: Bruttogrundfläche/Wohnfläche
Blatt 2

☒ **Nutzfläche (NF)**

Überschlagsberechnung BGF / NF

Gebäude: Werkstatt

Gebäudedaten

Gebäudeart: Werkstatt

Anzahl Vollgeschosse: 2

☒ Flachdach

☒ Keller

☐ nicht ausgebaut (30°)

☐ Treppenhaus

☐ ausgebaut (35°)

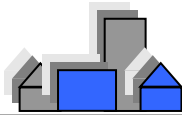
BGF (ermittelt): 244,80 m²

NF (überschlägig): 74,41 m²

aus ermittelter BGF ergibt sich überschlägig

SOLL nach Sprengnetter: 3,29

WF (nach Sprengnetter): 74,41 m²
rd. 74 m²



6.5 Anlage 5: Auskunft Baulasten



Stadtverwaltung Kaiserslautern 67653 Kaiserslautern
Referat 63 / Az.: AL-2023-941

Immobilienbewertung Stracke
Auf dem Land 10
66989 Höheinöd

**REFERAT BAUORDNUNG
BAUAUFSICHT**
Datum
31.10.2023
Auskunft erteilt

Auskunft - Baulastenverzeichnis der Stadt Kaiserslautern
Vollzug der Landesbauordnung Rheinland-Pfalz (LBauO)

Aktenzeichen: **AL-2023-941**
Str., PLZ, Ort: **Erlenbacher Straße 136, 67659 Kaiserslautern**
Gemarkung, Fl.St.Nr.: **Erlenbach, 159/12**

Ihr Zeichen/Nachricht vom: Wertgutachten 5 K 47/23, Fax vom 30.10.2023,

Sehr geehrte Damen und Herren,

auf Ihre Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass bei o.g. Flurstück keine Eintragung im Baulastenverzeichnis der Stadt Kaiserslautern besteht.

Gebühren

Das Schreiben ist gebührenpflichtig.

Die Gebühr richtet sich nach dem Landesgebührengesetz (LGebG) i.V.m. der Landesverordnung über die Gebühren für Amtshandlungen der Bauaufsichtsbehörden und über die Vergütung der Leistungen der Prüferinnen und Prüfer für Baustatik (Besonderes Gebührenverzeichnis) vom 09.01.2007.

Gebührenschildner ist der/die Zahlungspflichtige/r.

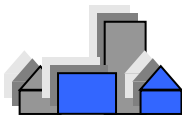
Zahlungspflichtige/r:
Firma Immobilienbewertung Stracke, Auf dem Land 10, 66989 Höheinöd

Postanschrift
Referat Bauordnung
Stadtverwaltung Kaiserslautern
Willy-Brandt-Platz 1
67653 Kaiserslautern

Zentrale Angaben
Telefon 0631 365-1630
Telefax 0631 365-1639
bauordnung@kaiserslautern.de
www.kaiserslautern.de

Seite 1 von 2

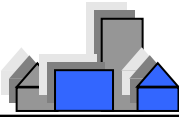
Bankverbindung
IBAN / BIC-SWIFT
DE39 5405 0220 0000 1146 60 /
MALADE51KLK
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
DE148641057



6.6 Anlage 6: Auskunft FNP/B-Plan/Beitragssituation

Blatt 1

 STADT KAISERSLAUTERN	
REFERAT TIEFBAU BEITRAGSABTEILUNG	
Dienstgebäude Rathaus, Willy-Brandt-Platz 1	
Datum 30.10.2023	
	
Stadlverwaltung Kaiserslautern 67653 Kaiserslautern Immobilienbewertung Stracke Herr Christian Stracke Auf dem Land 10 66989 Höheinöd	
1. Bestätigung	
Lage des Grundstückes:	Erlenbacher Straße 136, 67659 Kaiserslautern
Flurstücks-Nr.:	159/12 - Grundbuchblatt-Nr. 1307
Es wird hiermit bestätigt, dass für das o. a. Grundstück folgende Beiträge anfallen bzw. nicht anfallen werden:	
a) Erschließungsbeiträge gem. §§ 127 ff BauGB einschließlich Abgaben nach § 135 a - c BauGB	
☐ fallen an in Höhe von ca. €	
☒ fallen keine mehr an	
☐ sind nicht zu entrichten	
☐ Vorausleistungen wurden bereits erbracht in Höhe von €	
☐ Vorausleistungen sind noch zu erbringen in Höhe von ca. €	
b) Entwässerungsbeiträge (Kanalisation) gem. KAG Rheinland-Pfalz	
☐ fallen an, zu den voraussichtlichen Kosten können wir keine Angaben machen	
☒ fallen keine mehr an	
c) Einmalige Ausbaubeiträge für Verkehrsanlagen gem. KAG Rheinland-Pfalz	
☐ fallen an in Höhe von ca. €	
☒ fallen keine mehr an	
d) Wiederkehrende Ausbaubeiträge für Verkehrsanlagen gem. KAG Rheinland-Pfalz	
☒ könnten ab 2025 anfallen	
☐ fallen in absehbarer Zeit nicht an	
Ihr Zeichen Cstr / 5 K 47/23	
Ihre Nachricht vom 30.10.2023	
Unser Zeichen (bei Antwort bitte angeben) 66.3 - La	
Postanschrift Stadlverwaltung Kaiserslautern 67653 Kaiserslautern	
Lieferanschrift Stadlverwaltung Kaiserslautern Willy-Brandt-Platz 1 67657 Kaiserslautern	
Zentrale Angaben Telefon 0631 365-0 Telefax 0631 365-2553 E-Mail stadt@kaiserslautern.de Internet www.kaiserslautern.de	
Barrierefreie Zugänge Rathaus Bürgercenter	
Bankverbindung IBAN / BIC-SWIFT DE39 5405 0220 0000 1146 60 / MALADE51KLLK	
Öffnungszeiten Mo - Do 08:00 - 12:30 und 13:30 - 16:00 Uhr Fr 08:00 - 13:00 Uhr	



Anlage 6: Auskunft FNP/B-Plan/Beitragssituation

Blatt 2

Von: [REDACTED]
Gesendet: Donnerstag, 2. November 2023 07:04
An: Christian Stracke
Betreff: Wertgutachten 5 K 47/23

Kennzeichnung: Zur Nachverfolgung
Kennzeichnungsstatus: Gekennzeichnet

Guten Tag Herr Stracke,

für das angefragte Grundstück, Fl.St. 159/12, Gemarkung Erlenbach, Erlenbacher Straße 136, existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Wohnbaufläche dar.

Den Flächennutzungsplan finden Sie auf der Homepage der Stadt Kaiserslautern unter dem Link:

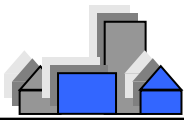
https://www.kaiserslautern.de/sozial_leben_wohnen/planen_bauen_wohnen/flaechennutzungsplan/056368/index.html.de

Bei Rückfragen können Sie sich gerne an mich wenden.

Mit freundlichen Grüßen



e-mail: bauberatung@kaiserslautern.de
URL: <http://www.kaiserslautern.de>



6.7 Anlage 7: Fotos

Blatt 1



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht



Bild 3: Rückansicht EFH



Bild 4: Rückansicht Werkstatt



Bild 5: Keller EFH

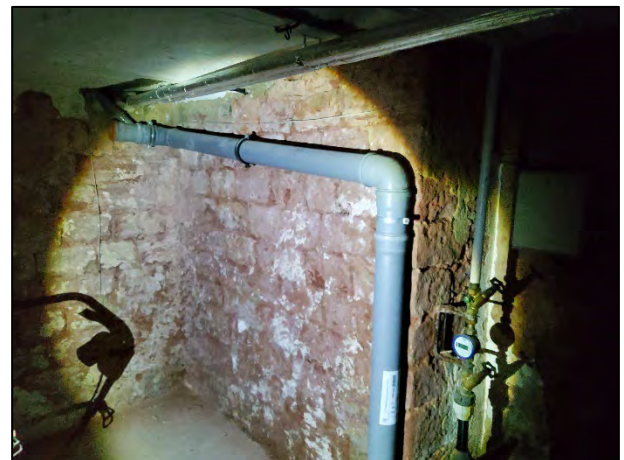
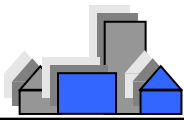


Bild 6: Feuchtigkeitsschäden Keller



Anlage 7: Fotos

Blatt 2



Bild 7: EFH Eingangsbereich



Bild 8: EFH Zimmer EG (Rohbau)



Bild 9: EFH Zimmer/Flur EG (Rohbau)



Bild 10: EFH Bad EG (Rohbau)



Bild 11: EFH Zimmer EG (Rohbau)

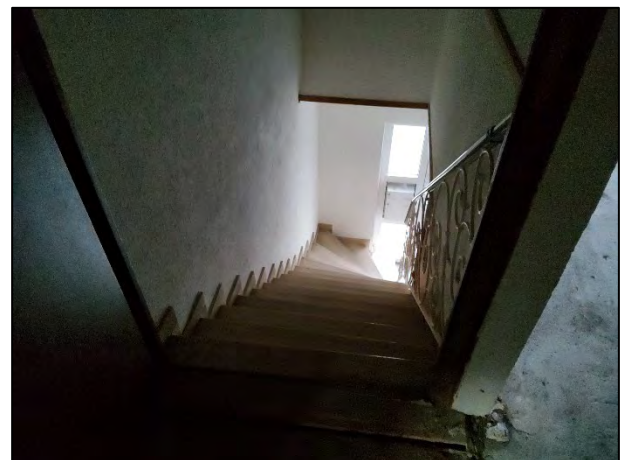
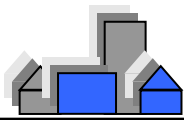


Bild 12: EFH Treppe EG-OG



Anlage 7: Fotos

Blatt 3



Bild 13: EFH Flur OG (Rohbau)



Bild 14: EFH Zimmer OG (Rohbau)



Bild 15: EFH Bad OG (Rohbau)



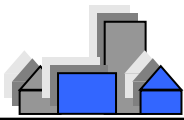
Bild 16: EFH Loggia OG



Bild 17: EFH Loggia EG



Bild 18: EFH Terrasse KG



Anlage 7: Fotos

Blatt 4



Bild 19: Werkstatt Büro KG



Bild 20: Werkstatt Büro KG

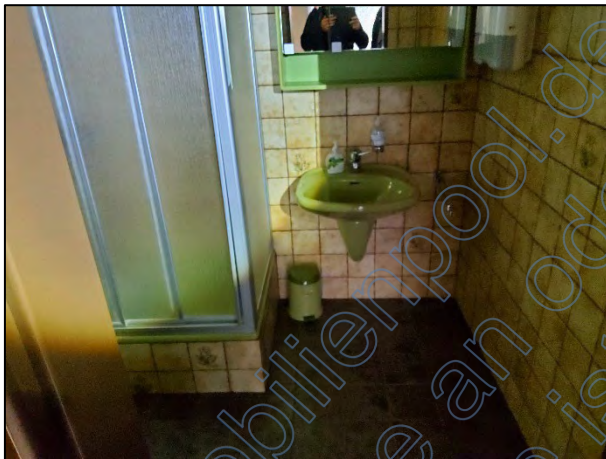


Bild 21: Werkstatt Bad KG

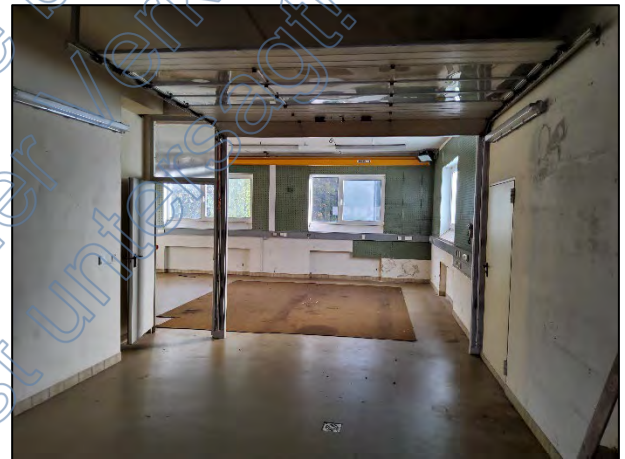


Bild 22: Werkstatt EG



Bild 23: Werkstatt Kranbahn (1t)

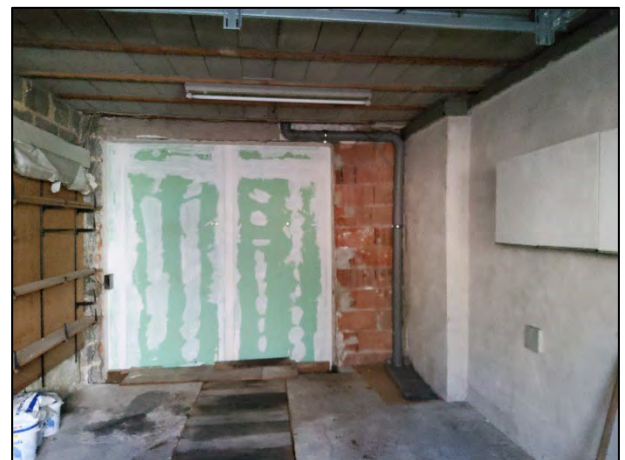


Bild 24: Werkstatt EG