



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN-EXPOSÉ

AZ 2-K-9-25 – stark verkürzte online-Fassung

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

28,68/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Tempelhoferstrasse 1, **verbunden mit dem Sondereigentum an dem gewerblichen Raum im Erdgeschoss Nr. 1**



Massivbau Bj. 1983, teilunterkellert, Grundstück 1.859m² in verkehrsreicher Ecklage, Ladeneinheit im Erdgeschoss, Nutzfläche ca. 52,5m², Verkaufsraum, WC, Vorraum, Abstellraum, leerstehend, eigene Gastherme (unterstellt zu erneuern wegen Defekt), teilweise modernisiert (Deckenabhängung, Elektro-Installation), einfacher Innenausbau



Der **Verkehrswert des Teileigentums** wurde zum Stichtag
23.09.2025 ermittelt mit rd.

47.100,- €.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Wohn- und Geschäftshaus
Objektadresse:	Tempelhoferstrasse 1 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Erbach-Reiskirchen, Blatt 7212, lfd. Nr. 2
Katasterangaben:	Gemarkung Erbach-Reiskirchen, Flur 16, Flurstück 3983/1 (1.859 m ²)
Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	23.09.2025
Qualitätsstichtag:	23.09.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	23.09.2025
	teilweise Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnungen und Funktionsprüfungen Die gemeinschaftlichen Räumlichkeiten konnten nicht besichtigt werden !
Teilnehmer am Ortstermin:	Die Eigentümerin, ein beauftragter Immobilienmakler sowie der Sachverständige
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.07.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • digitaler aktueller Flurkartenauszug • Bauzeichnungen und Bauzahlen aus Bauarchiv der Stadt Homburg • Bodenrichtwertauszug • Bebauungsplan • Marktdatenableitungen von IVD Deutschland, Marktberichte SLS 2025, NK 2025, LGMB Rheinland-Pfalz 2025

1.2 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die gemeinschaftlichen Räumlichkeiten konnten nicht in Augenschein genommen werden.

1.3 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> ca. 95 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 28 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 1.859 m ² ;
--------------------------------------	--

Bemerkungen:
 unregelmäßige Grundstücksform;
erhebliche Übergröße gegenüber Richtwertgrundstück
(1.859 >> 300m²), Überbau auf Flurstück 4261;
 Eckgrundstück

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses, **teilweise Überbau südlich auf Flurstück 4261 (Eigentümer Kreisstadt Homburg)**;
 eingefriedet durch Zaun, Hecken

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 25.07.2025 vor.
 Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Erbach-Reiskirchen, Blatt 7212 keine wertbeeinflussende Eintragung.

1.4 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
 Das zu bewertende Teileigentum Nr. 1 ist eine leerstehende erdgeschossige Ladeneinheit.

2 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

2.1 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.

Haftungsausschluss:

Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen 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 als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fachangebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten ! Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Insbesondere wurde geprüft, ob die Heizungsanlage gem. den Anforderungen des § 72 GEG ausgetauscht werden muss und ob zusätzlich Wärmedämmmaßnahmen nach §47 GEG durchgeführt werden müssen. Die eigene Gastherme im rückwärtigen Bereich wurde als defekt beschrieben, augenscheinlich ist diese zudem stark veraltet. Ein Austausch wird unterstellt.

2.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

2.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Wohn- und Geschäftshaus, gewerblicher Anteil rd. 28 % (bezogen auf die Mietflächen); 2-3 geschossig; teilunterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1983 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	nach Angabe der Hausverwaltung keine durchgreifenden und nachhaltig wertrelevanten Modernisierungen durchgeführt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen, teilweise Fassadenverkleidung unbekannten Aufbaus

2.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Teilkeller mit Abstellräumen zu Wohneinheiten sowie Wasch/Trockenraum

Erdgeschoss:

mehrere Ladeneinheiten, Gesamtnutzfläche ca. 517m²

Obergeschosse:

27 Wohneinheiten, gesamte Wohnfläche ca. 1.314m²

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne zusätzliche Wärmedämmung
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	nicht einsehbar
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Dachloggien und Erkern <u>Dachform:</u> Walmdach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton) mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

2.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Klingelanlage, Telefonanschluss
Heizung:	nachträglich modernisierte Einzelthermen je Einheit mit nachgerüsteten Abgasrohren
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung bzw. Durchlauferhitzer (Elektro)

2.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Laubengänge, Arkadengänge
besondere Einrichtungen:	keine erkennbar
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der sichtbare und zugängliche bauliche Zustand ist als normal zu bewerten im Vergleich zu ähnlichen Objekttypen

2.3 Außenanlagen

2.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung

2.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine zugeordneten Sondernutzungsrechte, kein Stellplatz

Bauschäden und Baumängel:

kleinere Schäden/Abnutzungen am Innenausbau
stark veraltete und nach Angabe der Eigentümerin defekte Gastherme im Teileigentum vorhanden, Austausch unterstellt, Wärmeverteilung mittels PLP-Heizkörpern mit Thermostatventilen
Warmwasserbereitung im WC elektrisch mittels Untertischgerät

wirtschaftliche Wertminderungen:

kaum nachgefragter Objekttyp "Ladeneinheit", erhebliche gewerbliche Leerstände im restlichen Objekt, entsprechend sachverständig angepasster Liegenschaftszins

2.5 Beurteilung der Gesamtanlage

Die einsehbare Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

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

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

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).

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV 21 in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen oder sachverständigen Einschätzungen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

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

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, pauschale Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, nicht abgeschlossene Auflistung		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		2.000,00 €
• unterstellte Modernisierung der Heizungstherme	-3.000,00 €	
• linkes Schaufenster erneuert, tlw. Innenausbau mit abgehängter Decke und Lichteinsätzen sowie Verkabelung intern modernisiert 2020/21 nach Angabe der Eigentümerin	6.000,00 €	
• kleinere Schäden am Innenausbau	-1.000,00 €	
Summe		2.000,00 €

2.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **47.100,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 28,68/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Tempelhoferstrasse 1 verbunden mit dem Sondereigentum an dem gewerblichen Raum im Erdgeschoss Nr. 1

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Erbach-Reiskirchen	7212	2
Gemarkung	Flur	Flurstück
Erbach-Reiskirchen	16	3983/1

wird zum Wertermittlungsstichtag 23.09.2025 mit rd.

47.100,- €

in Worten: siebenundvierzigtausendeinhundert Euro

geschätzt.

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

Schiffweiler, den 14.11.2025



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 rechnerische 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, 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 für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In

einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Der Sachverständige haftet für Schäden, die auf einem mangelhaften Gutachten beruhen – gleich aus welchem Rechtsgrund nur dann, wenn er oder seine Erfüllungsgehilfen die Schäden durch eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Pflichtverletzung verursacht haben. Dies gilt auch für Schäden, die der Sachverständige bei der Vorbereitung seines Gutachtens verursacht hat sowie für Schäden, die nach erfolgter Nacherfüllung entstanden sind. §639 BGB bleibt unberührt. Alle darüber hinaus gehenden Schadensersatzansprüche werden ausgeschlossen. Die Haftung für einfaches, fahrlässiges Verschulden ist ausgeschlossen bei risikoreicher Arbeit, soweit nicht Personenschäden betroffen sind.

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 1.000,00 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.

Haftungsausschluss:

Baumängel und -schäden inkl. überschlägiger Wertminderungen 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 als sachverständige Einschätzung ohne Anspruch auf Marktkonformität, es handelt sich hierbei nicht um eine abschließende und vollständige Auflistung, es wurden keine Fach-Angebote eingeholt. Es wird dringend empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch fachspezifische Sachverständige durchführen zu lassen, um Auswirkungen und Umfang der Schäden, Mängel und sonstigen Mißstände detailliert zu prüfen. Das vorliegende Gutachten ist kein Bauschadensgutachten, keine technische Gebäudeuntersuchung und keine baurechtliche Prüfung. Insbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Dritten gegenüber entfaltet dieses Gutachten keinerlei Rechtswirkung. Jegliche Nutzung durch andere Personen als den Auftraggeber oder für andere Zwecke erfolgt ausschließlich auf eigenes Risiko. Der Sachverständige übernimmt hierfür ausdrücklich keine Haftung. Die im Gutachten enthaltenen Feststellungen und Bewertungen beruhen auf den zum Bewertungsstichtag verfügbaren Informationen und Unterlagen. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieser Angaben, insbesondere der vom Auftraggeber oder von Dritten übermittelten Daten, wird keine Gewähr übernommen. Der ermittelte Verkehrswert stellt eine fachlich begründete, subjektive Einschätzung dar. Er ist keine Garantie, Zusicherung oder Gewährleistung, dass dieser Wert am Markt tatsächlich erzielt wird. Marktveränderungen nach dem Stichtag können den ermittelten Wert jederzeit beeinflussen.

Dieses Gutachten basiert auf der Annahme, daß alle vorliegenden Dokumente, Pläne, Informationen, Genehmigungen, Nutzungen usw. Rechtsgültigkeit besitzen. Nachträgliche Abweichungen hiervon erfordern eine Überarbeitung des Gutachtens.

Wertermittlungsergebnisse

Für das **Wohn- und Geschäftshausgrundstück**
 Flur **16** Flurstücksnummer **3983/1**

in **Homburg, Tempelhoferstrasse 1**
 Wertermittlungsstichtag: **23.09.2025**

Bodenwert						
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m²]	Fläche [m²]	anteiliger Bodenwert [€]	
Teileigentum	baureifes Land	frei	167,56	1.859,00	8.930,00	
Summe:			167,56	1.859,00	8.930,00	

Objektdaten								
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m³]	BGF [m²]	WF/NF [m²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]	
Teileigentum	Wohn- und Geschäftshaus			52,50	1983	80	38	

Wesentliche Daten					
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor	
Teileigentum	4.410,00	1.045,80 € (23,71 %)	7,00	----	

Relative Werte

relativer Bodenwert: 170,17 €/m² WF/NF
 relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale: 38,10 €/m² WF/NF
relativer Verkehrswert: 897,14 €/m² WF/NF
Verkehrswert/Rohertrag: 10,68
Verkehrswert/Reinertrag: 14,00

Ergebnisse

Ertragswert: 47.100,00 €
 Sachwert: ----
 Vergleichswert: ----
Verkehrswert (Marktwert): 47.100,00 €
 Wertermittlungsstichtag 23.09.2025

Bemerkungen

Gemeinschaftliche Räumlichkeiten nicht einsehbar !

3 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

3.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805)

WertR:

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

SW-RL:

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

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (Banz AT 04.12.2015 B4)

VW-RL:

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

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (Banz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

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 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

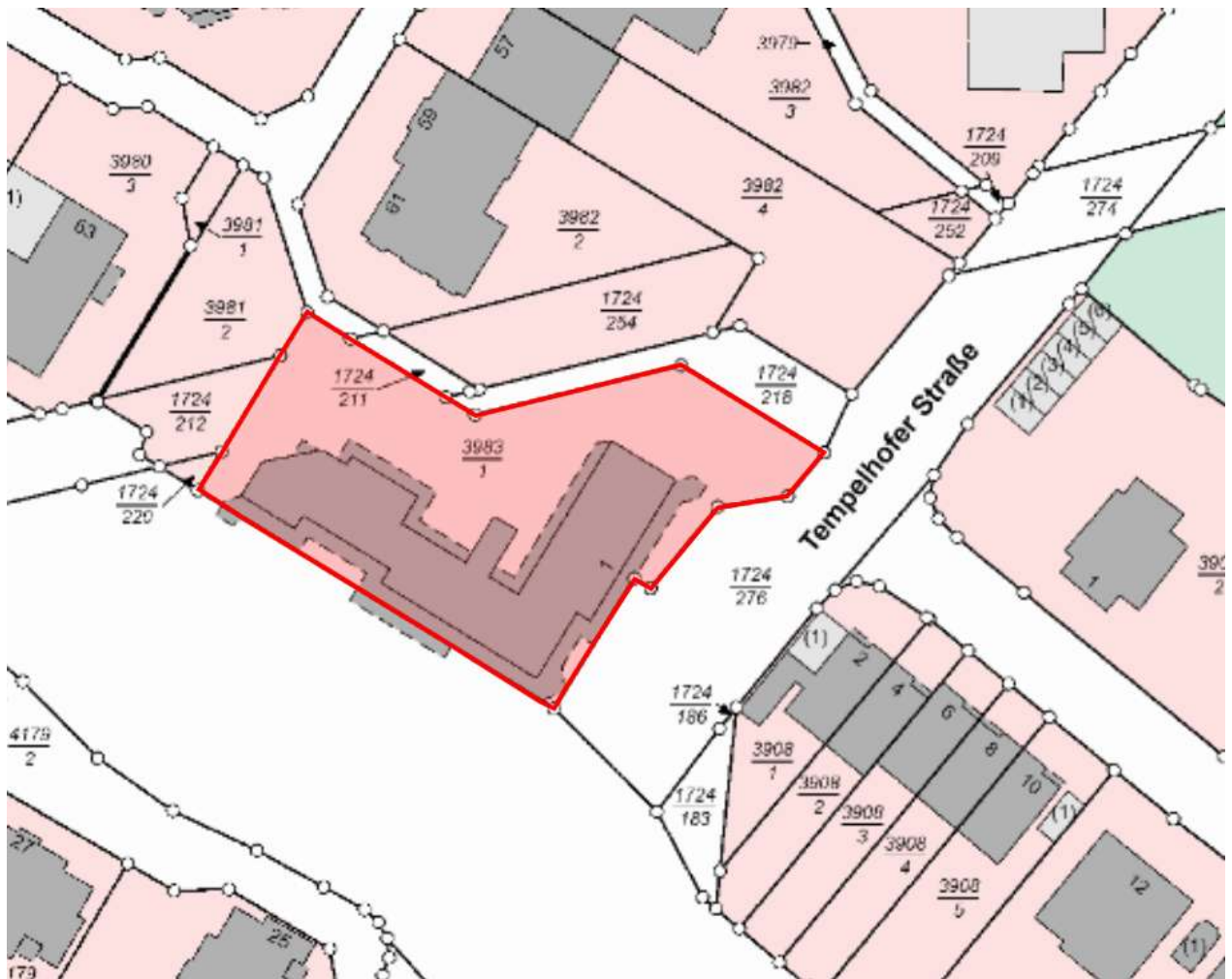
WoFIV:

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

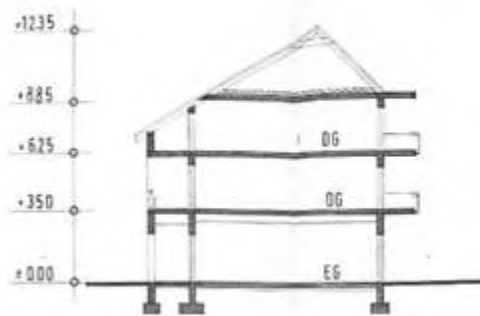
WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

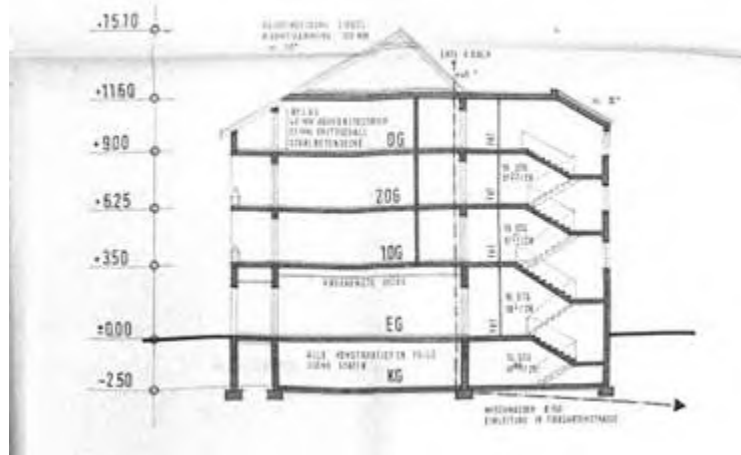
Anlage 1: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

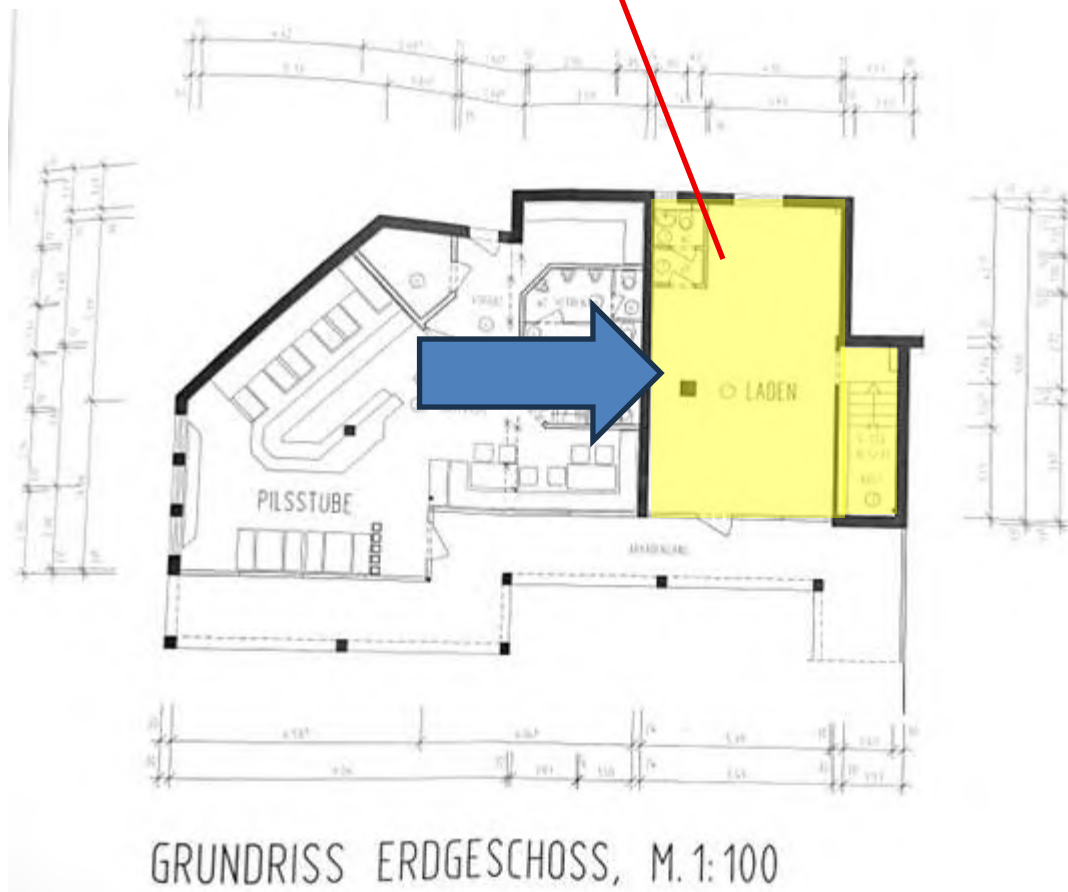
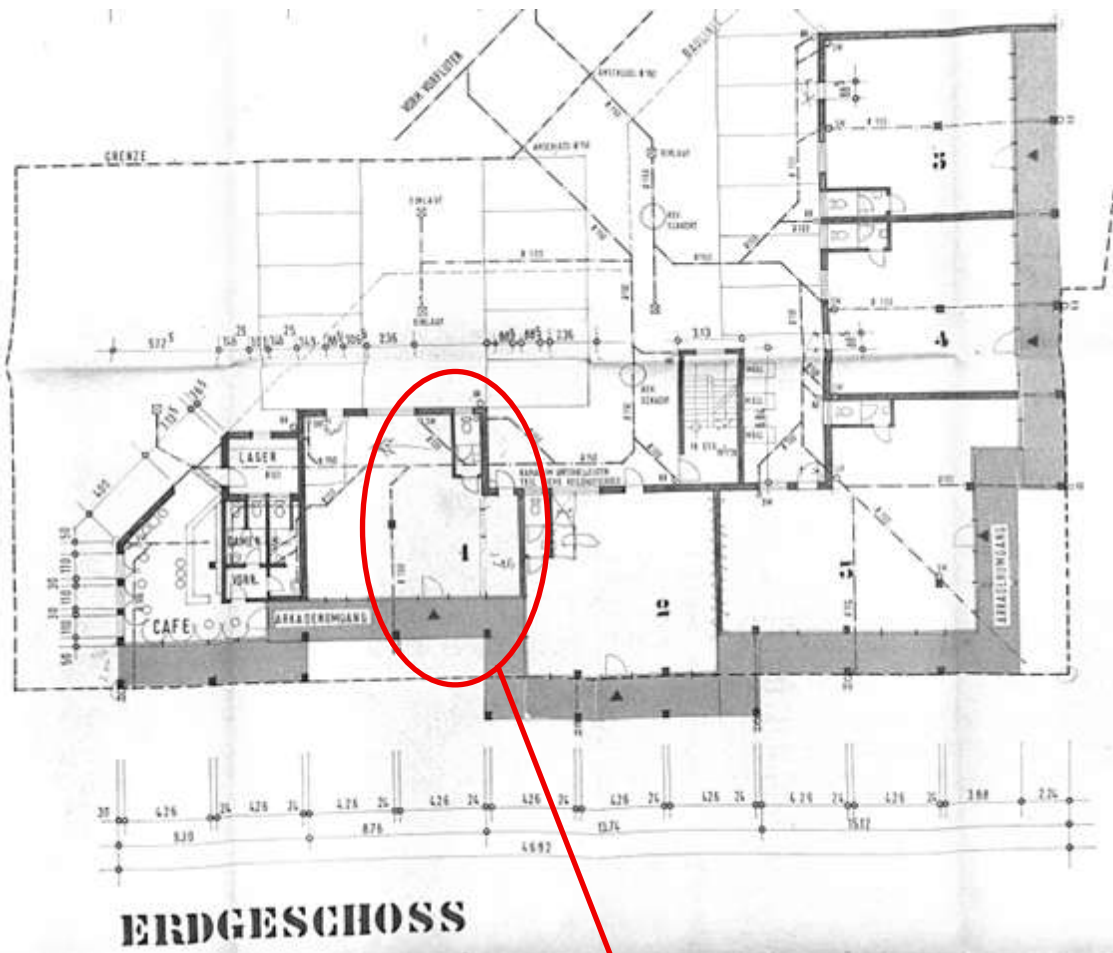


Anlage 2: Bauzeichnungen und relevante Bauzahlen



SCHNITT A-A





Anlage zum Bauantrag vom 14.11.2003

0800/03

Projekt: Umbau einer Gewerbefläche

Bauherr: 

Bauort: Tempelhofer Straße 1
66424 Homburg

BERECHNUNG DER NUTZFLÄCHEN NACH DIN 283:

Alle Flächen wurden elektronisch ermittelt

gewerbliche Nutzflächen:

<u>1. Pilsstube:</u>	Gastraum	64,72	
	Bierlager	4,32	
	Vorrat	14,35	
	WC/H	1,23	
	Urinale	3,69	
	VR/H	3,41	
	WC/D	1,23	
	VR/D	2,25	
	Garderobe	2,56	
			97,76

Nutzfläche Pilsstube ca. 97,76 m²

<u>2. Ladenlokal:</u>	Laden	44,11	
	Abstellraum	5,40	
	WC	1,55	
	Vorraum	1,48	
			52,54

Nutzfläche Ladenlokal ca. 52,54 m²

Nutzfläche gesamt ca. 150,30 m²

Blieskastel, 14.11.2003

blieskasteler planwerkstatt
p
w



Anlage 3: Fotos

Seite 1 von 7



Ansicht Ecklage Süd



Ansicht West

Anlage 3: Fotos

Seite 2 von 7



Ansicht Nord



Arkadengang als Zugang für Gewerbeinheit

Anlage 3: Fotos

Seite 3 von 7



Ansicht Gewerbeeinheit Nr. 1 Süd



Barrierefreier Verkaufsraum

Anlage 3: Fotos

Seite 4 von 7



WC mit Vorraum



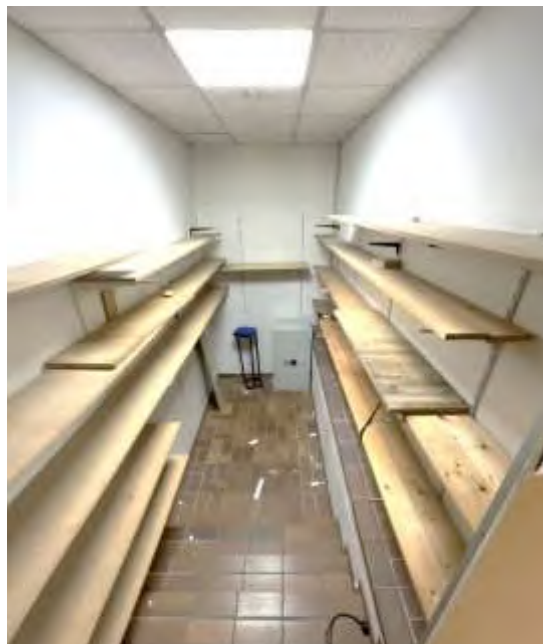
Einfaches WC

Anlage 3: Fotos

Seite 5 von 7



Eigene Gastherme, defekt, unterstellter Austausch



Innenliegender Abstellraum

Anlage 3: Fotos

Seite 6 von 7



Teilmodernisierte Elektroanlage



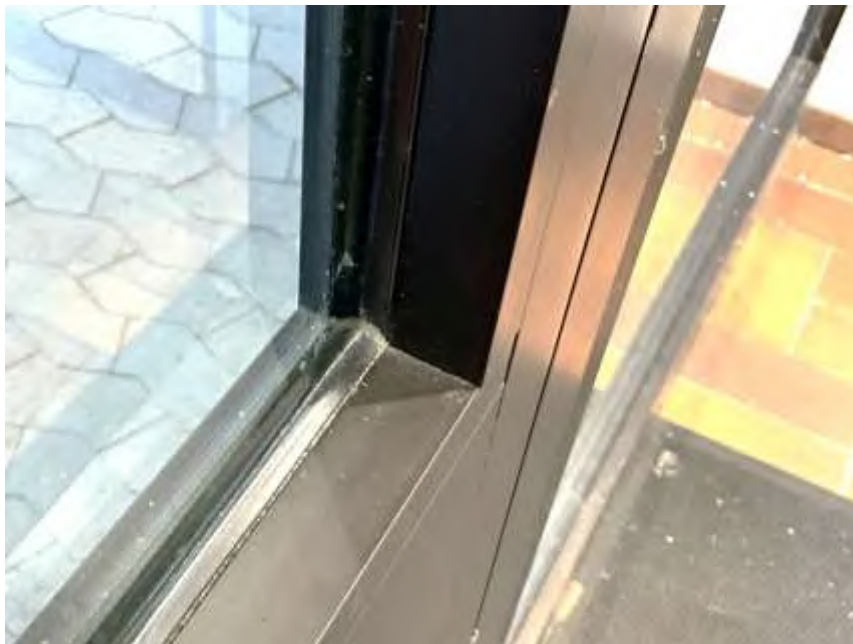
Heizkörper an Schaufensteranlage

Anlage 3: Fotos

Seite 7 von 7



Schaufenster links Isoglas



Zugangstür und Schaufenster rechts einfachverglast