

Amtsgericht Neustadt
Robert-Stolz-Straße 20

67433 Neustadt an der Weinstraße

Sachverständigenbüro
Alexander Hörner
An der Eselshaut 35
67435 Neustadt
alexander.hoerner@aol.de
Tel.: 0173 / 371 97 89
www.hoerner-immo.de
22. Mai 2023

GUTACHTEN

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

für die **Eigentumswohnung** in dem Mehrfamilienhaus in **67433 Neustadt, Friedrichstraße 55**,
im Gutachten näher bezeichnet.

(Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Neustadt, Aktenzeichen **1 K 30/22**)



Der **Verkehrswert** für die **Eigentumswohnung** wurde zum Stichtag 8. März 2023 ermittelt mit

200.000,- €

in Worten: zweihunderttausend Euro

Ausfertigung Nr. 2

Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 8 Seiten.

Das Gutachten wurde in drei 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
1.3	Sonstige Angaben	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags.....	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	6
2.1	Lage.....	6
2.1.1	Großräumige Lage.....	6
2.1.2	Kleinräumige Lage.....	6
2.1.3	Verkehrsanbindung	7
2.2	Gestalt und Form.....	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauordnungsrecht	8
2.5.3	Bauplanungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	8
2.9	Künftige Nutzungsmöglichkeiten	8
3	Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen.....	9
3.1	Vorbemerkungen	9
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	9
3.1.2	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen).....	9
3.1.3	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	10
3.1.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	10
3.1.5	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	10
3.1.6	Zustand des Gebäudes.....	10
3.2	Nebengebäude.....	10
3.3	Außenanlagen.....	10
3.4	Beurteilung der Gesamtanlage.....	10
4	Beschreibung des Sondereigentums.....	11
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	11
4.2	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
4.3	Raumausstattung und Ausbauzustand.....	11
4.4	Zustand der Wohnung	11
4.5	Besonderheiten	11
5	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
5.1	Grundstücksdaten	12
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	12
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	12
5.4	Bodenwertermittlung	13
5.4.1	Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks	13



5.4.2	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	14
5.4.3	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	14
5.5	Vergleichswertermittlung.....	15
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	15
5.5.2	Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe	15
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	16
5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	16
5.5.5	Vergleichswert.....	16
5.5.6	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	17
5.6	Ertragswertermittlung	17
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	17
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	17
5.6.3	Ertragswertberechnung.....	20
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	20
5.7	Verkehrswert	23
6	Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung.....	24
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	25
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	25
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	26
7.3	Verwendete fachspezifische Software	26
8	Karten	27
8.1	Übersichtskarte	27
8.2	Detaillkarte	28
8.3	Liegenschaftskarte.....	29
8.4	Bodenrichtwertkarte.....	30
9	Flächenberechnung	31
10	Fotos	32
11	Grundrisse	33



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjektes:	Eigentumswohnung
Grundbuch:	Neustadt, Blatt 16279 lfd. Nr. 1
Liegenschaftskataster:	Neustadt, Flurstück 871 mit 293 m ² Grundstücksfläche
Baujahr	ca. 1900
Gesamtnutzungsdauer	64
Restnutzungsdauer	15 (aufgrund Modernisierung)
Bodenwertanteil	60.900,00 €
Relativer Vergleichswert	1.495,00 €/m ²
Vergleichswert	200.000,00 €
Rohertrag	16.956,00 €
Wohnfläche	157,00 m ²
Liegenschaftszinssatz	1,50 %
Ertragswert	197.000,00 €

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Auftraggeber	Amtsgericht Neustadt
Beschluss	Gemäß Beschluss vom 27. März 2023 ist ein Gutachten über den Wert des Beschlagnahmeobjektes zu erstellen.
Grund der Gutachtenerstellung	Verkehrswertermittlung für die Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	12. Mai 2023
Qualitätsstichtag/ Tag der Ortsbesichtigung	12. Mai 2023
Ortstermin	Am Ortstermin hat der Sachverständige teilgenommen.
Herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen	Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">- aktueller Grundbuchauszug- Planungsrechtliche Auskunft- Teilungserklärung/Grundrisse- Flächennutzungsplan- Auszug aus dem Liegenschaftskataster- Bodenrichtwert- Übersichtskarte, detailliert- Stadtplan, detailliert- Bewertungsdaten Sprengnetter Datenbank- Mietspiegel Neustadt (11. Mai 2023)- Kauffälle aus der Kaufpreissammlung- Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz



1.3 Sonstige Angaben

- Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Verdacht auf Hausschwamm liegt nicht vor.
- Ein Verdacht auf ökologische Altlasten besteht nicht.
- Eine Wohnpreisbindung liegt nicht vor.
- Das Objekt steht unter Denkmalschutz.

1.4 Besonderheiten des Auftrags

Der Eigentümer wurde schriftlich über den Besichtigungstermin informiert. Auf seinen Wunsch wurde der Ortstermin verlegt. Am Tag des Ortstermins hat der Eigentümer den Termin aufgrund vorgeblicher Erkrankung absagen lassen. Das Objekt konnte daher nur von außen besichtigt werden. Die angeforderten Unterlagen wurden vom Eigentümer nicht bereitgestellt. Auch die mündlich zugesicherten Kopien der Baupläne wurden nicht übermittelt. Laut Auskunft gibt es keine Hausverwaltung, da alle Wohnungen in gemeinsamem Eigentum stehen. Dadurch bestehen Risiken hinsichtlich der Neben-/Bewirtschaftungskosten und der fehlenden Instandhaltungsrücklage. Erhebliche Risiken bestehen zudem, da zu Baumängeln und Bauschäden keine Aussagen getroffen werden können, solche aber offensichtlich vorliegen. Dem Risiko wurde im Gutachten durch einen pauschalen Abschlag von 15% des vorläufigen Vergleichswertes Rechnung getragen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Die kreisfreie Mittelstadt Neustadt an der Weinstraße befindet sich ca. 27 km südwestlich von Ludwigshafen am Rhein bzw. rd. 73 km südlich der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt Mainz. Neustadt beherbergt rd. 53.500 Einwohner (Stand: 31.12.2021), ist Teil der Metropolregion Rhein-Neckar und übernimmt innerhalb der Planungsregion Rhein-Neckar zusammen mit Haßloch die Funktion eines mittelzentralen Verbunds. Darüber hinaus verläuft der Rhein östlich von Neustadt.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2022 für Neustadt insgesamt ca. 21.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 17.700 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -3.303 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 1.721 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von Neustadt wird dabei neben dem Branchencluster Tourismus & Gastronomie auch maßgeblich von der Kultur- und Kreativ- sowie von der Gesundheitswirtschaft geprägt.

Gemäß dem statistischen Landesamt Rheinland-Pfalz wird für Neustadt bis zum Jahr 2040 ein leichtes Bevölkerungswachstum in Höhe von 1,0 % im Vergleich zum Indexjahr 2020 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in Neustadt derzeit 6,0 % (zum Vergleich: Rheinland-Pfalz: 4,9 % und Deutschland: 5,7 %, Stand: März 2023). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 111,3 Punkten für Neustadt, welcher über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Neustadt als moderat wachsende Gemeinde mit regionaler Bedeutung (Demographietyp 5) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit durchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt Neustadt den 181. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als gut beurteilt.

2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtzentrum von Neustadt (Stadtteil: 'Neustadt-Stadt') in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich innenstadttypisch überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in geschlossener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der Innenstadtlage von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. Als Teil eines mittelzentralen Verbunds profitiert Neustadt von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 500 m um das Bewertungsobjekt sind neben einigen Lebensmittelmärkten (z.B. 'Lidl') auch zahlreiche Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der fußläufig erreichbaren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt Neustadt über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu einem Erholungsgebiet ('Pfälzer Wald') existieren ausreichende Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist aufgrund des insgesamt zentralen Standorts angespannt. Das Bewertungsobjekt verfügt außerdem über keine zugehörigen Stellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort zwar als 'gute Wohnlage' klassifiziert, die Lagequalität wird jedoch nach gutachterlichem Eindruck vor Ort als 'mittel' eingestuft.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als mittel beurteilt.



2.1.3 Verkehrsanbindung

Neustadt ist über die Bundesstraßen B38 und B39 sowie über die Autobahn A65 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4,5 km östlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Neustadt/Weinstr.-Nord'. Sowohl die Bushaltestelle 'Neustadt Strohmarkt' als auch der u.a. als IC(E)-Haltestelle fungierende Hauptbahnhof Neustadt (Weinstraße) befinden sich jeweils in fußläufiger Entfernung und bieten über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zu relevanten Verkehrsknotenpunkten innerhalb des Stadtgebiets. Die Distanz zum internationalen Verkehrsflughafen 'Frankfurt am Main' als weiterem überregionalem Verkehrsknotenpunkt des öffentlichen Personenverkehrs beträgt rd. 82 km.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine gute Verkehrsinfrastruktur vor.

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Form:

Das Grundstück weist eine rechteckige Form auf.

Straßenfront:

rd. 11,5 m

Grundstücksgröße:

293 m²

Bemerkungen:

Das Grundstück ist baulich weitgehend ausgenutzt.

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Innerörtliche Durchgangsstraße

Straßenausbau:

Voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehwege beidseits mit Betonplatten gepflastert, beleuchtet

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

Anschlüsse für Strom, Telefon, Kabel, Wasser und Gas sind vorhanden, ein Kanalanschluß ist vorhanden.

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

geschlossene Bauweise

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

In dieser Wertermittlung wird von einer lageüblichen Baugrund- und Grundwasserssituation (gewachsener, normal tragfähiger Baugrund) ausgegangen, wie sie in die Bodenrichtwerte bzw. Vergleichspreise eingeflossen ist. Darüberhinausgehende, vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung wird das Gutachtenobjekt als altlastenfrei unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Es liegt ein Grundbuchauszug vom 12. April 2023 vor. In der Abteilung II gibt es folgende Eintragungen:

- 1) gelöscht.
- 2) Zwangsversteigerungsvermerk, eingetragen am 24.02.2023



In der Abteilung III vorhandene Eintragungen sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung. In diesem Gutachten wird davon ausgegangen, dass gegebenenfalls valutierende Schulden verrechnet werden.

Anmerkung:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und Rechte wurden im Zuge der Gutachtenerstellung nicht bekannt. Diesbezügliche Besonderheiten sind gegebenenfalls zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Bodenordnungsverfahren:

Keine bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: keine Baulasten eingetragen

Denkmalschutz: Einzeldenkmal

2.5.2 Bauordnungsrecht

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

2.5.3 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: M = gemischte Baufläche

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Objekt liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Baureifes Land

Abgabenrechtlicher Zustand: erschließungsbeitragsfrei

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Wohnung, zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung durch den Eigentümer genutzt.

2.9 Künftige Nutzungsmöglichkeiten

Unverändert als Wohnung.



3 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes	Mehrfamilienwohnhaus mit 3 Eigentumswohnungen und einer Gewerbeeinheit im Erdgeschoss.
Baujahr	ca. 1900
Wertrelevante Modernisierungen	Nicht bekannt. Fenster sind teilweise erneuert.
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht	Die Prachtfassade des Gebäudes ist aus gelben Klinkern und rotem Sandstein gemauert. Die Fenster sind mit roten Sandsteinlaibungen und Fensterbänken versehen. Sowie reichhaltig verziert. Es gibt zwei Balkone aus rotem Sandstein mit schwarzen Metallgeländern.

3.1.2 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundamente:	Stein-/Betonfundamente
Umfassungswände	Mauerwerk
Innenwände	Mauerwerk
Geschossdecken	In den oberen Geschossen Holzbalkendecken. Die Ausführung der Kellerdecke ist nicht bekannt.
Eingang	Dunkelbraune Massivholztür mit Glaseinsätzen und Oberlicht sowie Darüber liegenden Fenstern.
Treppenhaus	Gegenläufige Podesttreppe
Keller	Mauerwerk/Beton
Dachform	Satteldach mit Gauben
Dacheindeckung	Braune Dachpfannen



Entwässerung	Regenrinnen und Fallrohre aus unterschiedlichen Materialien.
Kamine	3 Kamine

3.1.3 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:	Sandsteinbalkon
Besondere Einrichtungen:	Nicht bekannt

3.1.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Kellergeschoss	Abstellräume,
Erdgeschoss	Gewerbereinheit
darüber liegende Geschosse	Eigentumswohnungen

3.1.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	unbekannt
Heizung	unbekannt
Wasser	unbekannt

3.1.6 Zustand des Gebäudes

Besonnung/Belichtung:	gut
Ausstattungsstandard	mittel
Baumängel/Bauschäden	unbekannt
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes	Das Gebäude weist einen weit unterdurchschnittlichen Instandhaltungszustand auf.

Zu Baumängeln und Bauschäden können ohne vollständige Besichtigung keine Aussagen getroffen werden. Bereits von außen sind erhebliche Mängel an dem hofseitigen Anbau erkennbar.

3.2 Nebengebäude

Eingeschossiger Schuppen in Massivbauweise.

3.3 Außenanlagen

- Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis zum öffentlichen Netz
- Kleiner befestigter Hof

3.4 Beurteilung der Gesamtanlage

Das Grundstück und die äußere Ansicht machen einen ungepflegten Eindruck. Erheblicher Instandhaltungsrückstand ist erkennbar.



4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung: 1. Obergeschoss,
Wohnfläche und Raumaufteilung: Flure, 5 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon
ca. 157,00 m² Wohnfläche

4.2 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Elektroinstallation	nicht bekannt
Heizung	nicht bekannt
Warmwasserversorgung	nicht bekannt
Sanitäre Installation	nicht bekannt.

4.3 Raumausstattung und Ausbauzustand

Fußböden	nicht bekannt.
Innenwände	nicht bekannt.
Decken	nicht bekannt.
Fenster	nicht bekannt.
Wohnungseingangstüren	nicht bekannt.
Innentüren	nicht bekannt.

4.4 Zustand der Wohnung

Besonnung/Belichtung:	gut
Ausstattungsstandard	mittel
Baumängel/Bauschäden	nicht bekannt.
Wirtschaftliche Wertminderung	Alterswertminderung

4.5 Besonderheiten

Einzeldenkmalschutz



5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 17/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Friedrichstraße 55, verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Wohnung Nr. 2, im 1. Obergeschoss, zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt	16279	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Neustadt	871	293 m ²

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man geeignete Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen.

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21). Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist sowohl für Wohnungseigentum (Wohnungen) als auch für Teileigentum (Läden, Büros u. ä.) immer dann geraten, wenn die ortsüblichen Mieten zutreffend durch Vergleich mit gleichartigen vermieteten Räumen ermittelt werden können und der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz bestimmbar ist.

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentumen in derselben Eigentumsanlage keine wesentlichen Wertunterschiede (bezogen auf die Flächeneinheit m² Wohn- oder Nutzfläche) bestehen, wenn der zugehörige anteilige Bodenwert sachgemäß geschätzt werden kann und der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume herangezogen werden.

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter/Kurpjuhn und Streich) je nach Verkäuflichkeit (bzw. Marktgängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

5.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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



5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **610,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
WGFZ	=	2,00
Vollgeschosse	=	3
Anbauart	=	geschlossen
Fläche	=	300

Beschreibung des Gesamtgrundstücks:

Wertermittlungsstichtag	=	12. Mai 2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	Wohn-/Geschäftshaus
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
WGFZ	=	ca. 2,67
Anbauart	=	geschlossen
Fläche	=	293

5.4.1 Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand		Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 610,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	12.05.2023	× 1,06	BW 1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Anbauart	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 646,60 €/m ²	
WGFZ	2,00	2,67	× 1,19	BW 2
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	Wohn-/Geschäftshaus	× 1,00	
Fläche	300	293	× 1,00	
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert			= 769,45 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben			– 0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert			= 769,45 €/m²	



IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert	= 769,45 €/m ²	
Fläche	× 2983,00 m ²	
abgabefreier Bodenwert	= 225.448,85 € rd. 225.449,00 €	

Der **abgabefreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2023 insgesamt **225.449,00 €**.

5.4.2 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

BW 1: Anpassung des Bodenrichtwertes an die zwischenzeitlich eingetretene Marktpreisveränderung

BW 2: Anpassung aufgrund der höheren baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks

Zugrunde gelegte Methodik: Sprengnetter

Einwohnerzahl: 53.500

	GFZ	Koeffizient
Bewertungsobjekt	2,67	1,68
Vergleichsobjekt	2,00	1,41

Anpassungsfaktor (GFZ) = Koeffizient(Bewertungsobjekt) / Koeffizient(Vergleichsobjekt) = 1,19

5.4.3 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 27/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	225.449,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	225.449,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 27/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	60.871,23 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 60.871,23 € rd. 60.900,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 12. Mai 2023 **60.900,00 €**.



5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben.

Bei Anwendung des Vergleichsverfahrens sind gem. § 25 ImmoWertV 21 Vergleichspreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Kaufpreise, können auch Vergleichsgrundstücke aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke oder der Grundstücke, für die Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke abgeleitet worden sind, vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sollen vorhandene Indexreihen (vgl. § 18 ImmoWertV 21) und Umrechnungskoeffizienten (vgl. § 19 ImmoWertV 21) herangezogen werden.

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen insbesondere Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Zur Ermittlung von Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke sind die Vergleichspreise gleichartiger Grundstücke heranzuziehen. Gleichartige Grundstücke sind solche, die insbesondere nach Lage und Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Größe und Alter der baulichen Anlagen vergleichbar sind. Diese Vergleichspreise können insbesondere auf eine Flächeneinheit des Gebäudes bezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich durch Multiplikation der Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem nach § 20 ImmoWertV 21 ermittelten Vergleichsfaktor; Zu- oder Abschläge nach § 9 Abs. 1 Sätze 2 und 3 ImmoWertV 21 sind dabei zu berücksichtigen.

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

5.5.2 Erläuterung der bei der Vergleichswertermittlung verwendeten Begriffe

Richtwert

Richtwerte (Vergleichsfaktoren) für Wohnungs- oder Teileigentume sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Wohnungs- oder Teileigentume mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen. Diese Richtwerte können der Ermittlung des Vergleichswerts zugrunde gelegt werden (vgl. § 24 Abs. 1 ImmoWertV 21). Ein gemäß § 20 ImmoWertV 21 für die Wertermittlung geeigneter Richtwert für Wohnungs- oder Teileigentume muss jedoch hinsichtlich der seinen Wert wesentlich beeinflussenden Zustandsmerkmale hinreichend bestimmt sein.

Mehrere Vergleiche

Für die Vergleichswertermittlung können gem. § 25 ImmoWertV 21 neben Richtwerten (i. d. R. absolute) geeignete Vergleichspreise für Wohnungs- oder Teileigentum herangezogen werden. Für die Vergleichswertermittlung wird ein Vergleichspreis als relativer Vergleichspreis (pro m² WF/NF) an die allgemeinen Wertverhältnisse und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsobjekts angepasst. Der sich aus den angepassten, (ggf. gewichtet) gemittelten Vergleichspreisen und/oder Richtwerten ergebende vorläufige relative Vergleichswert wird der Ermittlung des Vergleichswerts des Wohnungs- oder Teileigentums zu Grunde gelegt.

Erfahrungswert

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



Zu-/Abschläge

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

Marktanpassung

Ist durch die Ableitung des vorläufigen bereinigten Vergleichswerts auf der Basis von marktkonformen Vergleichspreisen, eines Richtwerts und/oder eines Erfahrungswerts die Lage (das Kaufpreisniveau) auf dem Grundstücksmarkt für Wohnungs- und Teileigentum am Wertermittlungstichtag bereits hinreichend berücksichtigt, ist eine zusätzliche Marktanpassung nicht erforderlich. Sind jedoch beispielsweise (kurzfristige) Marktveränderungen eingetreten, die in die Bewertungsansätze (insb. Vergleichspreise, Richtwert, Erfahrungswert) noch nicht eingeflossen sind, sind diese durch eine sachgemäße Marktanpassung nach Maßgabe des § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 zu berücksichtigen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Der nachfolgende relative Vergleichswert wurde auf der Basis von zehn Vergleichskaufpreisen aus der Kaufpreissammlung sowie mehreren Angebotspreisen vom Sachverständigen ermittelt.

Aufgrund der geringen Stichprobe werden die Vergleichswerte nicht veröffentlicht.

5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

Anpassungen wurden insbesondere für die unterschiedliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer, die vom Bewertungsstichtag abweichenden Kaufdaten sowie den Ausstattungsstandard vorgenommen.

5.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.495,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.495,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 157,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 234.715,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger bereinigter Vergleichswert	= 234.715,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 234.715,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 35.207,00 €	
Vergleichswert	= 199.508,00 € rd. 200.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 12. Mai 2023 mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.



5.5.6 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
keine Innenbesichtigung möglich (15% des vorl. Vergleichswertes)	-35.207,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**). Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

Der auf die baulichen 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 Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)



Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche



Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

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

Der Mietvertrag konnte nicht eingesehen werden. Es besteht daher das Risiko, dass die Wohnung unter der marktüblich erzielbaren Kaltmiete vermietet ist und nicht sofort um den Differenzbetrag erhöht werden kann. Dadurch werden für einen gewissen Zeitraum geringere Mieten erzielt, als in dieser Bewertung zunächst angenommen. Um dieses Risiko zu berücksichtigen, wird ein Abschlag von 10% des vorläufigen marktangepassten Vergleichswertes (9.468,26 €) vorgenommen.

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

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

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

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

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

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

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



5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage		(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum		Wohnung Nr. 2	157,00	9,00	1.413,00	16.956,00
Summe			157,00		1.413,00	16.956,00

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		16.956,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	3.184,62 €
jährlicher Reinertrag	=	13.771,38 €
Reinertragsanteil des Bodens 1,50 % von 60.900,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	-	913,50 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	=	12.857,88 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = 1,50 % Liegenschaftszinssatz und n = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	13,343
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	171.562,69 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	60.900,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	232.462,69 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	+	0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		232.462,69 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	35.207,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	197.255,69 €
	rd.	197.000,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), 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.



Rohrertrag

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

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke aus dem Mietspiegel der Gemeinde als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Aus dem Mietspiegel für Neustadt an der Weinstraße ergibt sich eine Quadratmetermiete von 6,71 € zum 01.08.2021. Die durchschnittliche Quadratmetermiete für eine Wohnung vergleichbarer Größe und vergleichbaren Baujahres beträgt laut Marktdatenbank von Sprengnetter 8,48 €/m² zum Stichtag 1. Mai 2023. Aus Angeboten für die Neuvermietung ergibt sich eine Preisspanne von 8,20 bis 10,00 €/m². Unter Berücksichtigung des Bewertungsstichtags und aller wertrelevanten Merkmale ist nach gutachterlicher Einschätzung ist ein Ansatz von 9,00 €/m² marktgerecht.

Bewirtschaftungskosten

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

Dieser Wertermittlung werden die in der ImmoWertV 21, Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	412,00
Instandhaltungskosten	---	15,50	2.433,50
Schönheitsreparaturen	---	---	---
Mietausfallwagnis	2,00	---	339,12
Betriebskosten	---	---	---
Summe			3.184,62 (ca. 19 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Im Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz ist das Bewertungsobjekt im Marktsegment 5 verortet. Für eine relative Restnutzungsdauer von unter 40% ist der Liegenschaftszinssatz durch Extrapolation zu ermitteln. Es ergibt sich ein Wert von ca. 1,5%. Bezogen auf die Immobilienklasse, das Alter sowie die Kapitalmarktzinsentwicklung werden 1,5% gutachterlich als angemessen betrachtet.

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 Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Zweifamilienhaus

Das 1900 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Sprengnetter/Kierig“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 3 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	
Einbau isolierverglaster Fenster	2	1,0	0,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	2	1,0	0,0	
Summe		3,0	0,0	

Ausgehend von den 3 Modernisierungspunkten (bei maximal 20 erreichbaren Modernisierungspunkten) ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1900 = 123 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (64 Jahre – 123 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nur geringfügig im Rahmen der üblichen Instandhaltung“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 15 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (64 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (15 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (64 Jahre – 15 Jahre =) 49 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 49 Jahre =) 1974.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 15 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1974

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.



5.7 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **200.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **197.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 27/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 67433 Neustadt, Friedrichstraße 55 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Neustadt	16279	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Neustadt	871	293 m ²

Wird zum Wertermittlungstichtag 12. Mai 2023 mit rd.

200.000,-€

in Worten: zweihunderttausend 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.

Neustadt, den 22. Mai 2023

Dipl.-Wirtsch.-Ing. (FH)
Alexander Hörner M. Eng.



6 Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden 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 300.000,00 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.



7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

- In der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

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

ImmoWertV:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

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

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

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

DIN 283:

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

II. BV:

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

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

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

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

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

KWG:



Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

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

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Bände 1 – 4, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Bände 5 – 16, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2016
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014
- [4] Schmitz, Heinz; Krings Edgar; Dahlhaus Ulrich J.; Meisel, Ulli: Baukosten 2020/21 – Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung, Band 1, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, Essen 2021
- [5] Stumpe, Bernd; Tillmann, Hans-Georg: Versteigerung und Wertermittlung – Zwangs-, Teilungs-, Nachlassversteigerungen und Versteigerungen nach ³ 19 WEG – Arbeitshilfen für die Praxis, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2014
- [6] Kleiber, Wolfgang; Fischer, Roland; Werling Ullrich: Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 8. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [7] Tillmann, Hans-Georg; Kleiber, Wolfgang; Seitz, Wolfgang: Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswerts und des Beleihungswerts von Grundstücken, 2. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, Köln 2017
- [8] Schulz, Joachim: Architektur der Bauschäden – Schadensursache – Gutachterliche Einstufung – Beseitigung – Vorbeugung, 1. Auflage, Friedr. Vieweg & Sohn Verlag – GWV Fachverlage GmbH, Wiesbaden 2006
- [9] Hausmann, Andrea; Rolf, Andrea; Kröll, Ralf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, Werner Verlag, Köln 2015

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Sinzig entwickelten Softwareprogramms „Sprengnetter - ProSa“ (Stand November 2017) erstellt.