Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg

Kreisverwaltung
Am Forum 1
66424 Homburg

E-Mail-Adresse:
Gutachterausschuss@saarpfalz-kreis.de

Internet:
www.saarpfalz-kreis.de

Telefon: 06841 – 104-8434
Telefax: 06841 – 104-7141

Datum: 22.07.2026
Az.: 2023-041-G-TD

Gutachten

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des **26,65/100 Miteigentumsanteils** an dem mit einem **Dreifamilienhaus** bebauten Grundstück in **66459 Kirkel-Limbach, Hauptstraße 33**, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung Nr. 2 im EG** und dem **Kellerraum Nr. 2 im KG** sowie dem Sondernutzungsrecht an der, vor der Küche der Wohnung Nr.2 befindlichen **Terrasse**

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Limbach-Kirkel	4511	1
Gemarkung	**Flur**	**Flurstück**
Limbach-Kirkel	1	94

Der Gutachterausschuss hat in seiner Beratung am 22.07.2026 in der Besetzung

Vorsitz:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch (stellv. Vorsitzender)
Gutachter:	Dipl.-Ing. Norbert Jeziorski (stellv. Vorsitzender)
Gutachter:	Dipl.-Ing. Thomas Dillinger (ehrenamtlicher Gutachter)

in der Zwangsversteigerungssache: Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 5/26**

den **Verkehrswert**[1] **des Wohnungseigentums** zum Stichtag 22.07.2026 ermittelt mit rd.

71.000 €.

Ausfertigung Nr. 1
Dieses Gutachten besteht aus 34 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten. Das Gutachten wurde in zwei schriftlichen Ausfertigungen, davon eine für unsere Unterlagen und einer digitalen Ausfertigung erstellt.

[1] Erläuterungen unter Punkt 1.4 bzgl. Wohnungsrecht sind zu beachten!

2

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seit
1	**Allgemeine Angaben**	**4**
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	**Grund- und Bodenbeschreibung**	**6**
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	**Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen**	**9**
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	10
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	11
3.3	Außenanlagen	11
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.4	Sondereigentum an der Wohnung Nr.2 im Erdgeschoss und an dem Kellerraum Nr.2 im Kellergeschoss	11
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	**Ermittlung des Verkehrswerts**	**14**
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück 1
4.4 Bodenwertermittlung 1
4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums 17
4.5 Ertragswertermittlung 18
4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung 18
4.5.2 Ertragswertberechnung 19
4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung 20
4.6 Verkehrswert 25
5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software 26
5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung 26
5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten 27
5.3 Verwendete fachspezifische Software 27
6 Verzeichnis der Anlagen 27

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Hauptstraße 33 66459 Kirkel-Limbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Kirkel-Limbach, Blatt 4511, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Kirkel-Limbach, Flur 1, Flurstück 94, Fläche 580 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht
Wertermittlungsstichtag:	22.07.2026 (Tag der Sitzung des Gutachterausschusses)
Qualitätsstichtag:	04.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	04.08.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Beim Ortstermin konnten die Räume der Wohnung im EG, mit Ausnahme des Abstellraums neben der Küche und die Außenanlage besichtigt werden. Das Kellergeschoss sowie das Ober- und Dachgeschoss konnten nicht betreten werden. Einige Bereiche der Wohnung im EG waren auf Grund von Möbeln und gelagerten Sachen schwer zugänglich und konnten deshalb nur in Teilbereichen in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Der Eigentümer Dipl.-Ing. Thomas Dillinger (ehrenamtlicher Gutachter)
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Eigentümer wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Informationen zur Verfügung gestellt: • mündliche Informationen während des Ortstermins. • Teilungserklärung Vom Gutachterausschuss wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.04.2024; • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2024; • Aufmaß des Bewertungsobjekts; • Wohnflächenberechnung; • Bodenrichtwert; • Fotos vom Bewertungsobjekt; • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;

5

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Wohnungsrecht:

In Abteilung II des Grundbuchs von Limbach (Kirkel) Blatt 4511 ist ein Wohnungsrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit eingetragen. Die Inhaberin des Wohnungsrechts ist zwischenzeitlich verstorben. Auftragsgemäß wird das Wohnungsrecht bei der Ermittlung des Verkehrswerts nicht berücksichtigt.

Maroder Holzbalkon:

Der Holzbalkon im OG über der Terrasse EG ist im Bereich der Balken stellenweise beschädigt. Im Gutachten wird diesbezüglich ein Wertabschlag für die statische Überprüfung des Balkons berücksichtigt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Abbruchgebäude:

Im hinteren Hofbereich des Bewertungsobjekts befindet sich ein ehemaliges Nebengebäude. Das Dach des Gebäudes ist eingestürzt. Im Gutachten werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**“ Kosten für den kompletten Rückbau des Gebäudes in Abzug gebracht.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass zur Durchführung der Maßnahme und Umlegung der Kosten auf die Eigentümergemeinschaft die Zustimmung der anderen Eigentümer erforderlich ist.

Bauschutt/ Müll:

Im Hof des Bewertungsobjekts befinden sich erhebliche Mengen Bauschutt und Müll. Im Gutachten werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **das gemeinschaftliche Eigentum betreffend**“ Kosten für die Entsorgung in Abzug gebracht.

Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass zur Durchführung der Maßnahme und Umlegung der Kosten auf die Eigentümergemeinschaft die Zustimmung der anderen Eigentümer erforderlich ist.

Zwei Räume des Bewertungsobjekts sind mit erheblichen Mengen an Gerümpel angefüllt. Im Gutachten werden unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **das Sondereigentum betreffend**“ Kosten für die Entsorgung in Abzug gebracht.

6

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarpfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Kirkel (ca. 10.000 Einwohner); Ortsteil Kirkel-Limbach
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Homburg (ca. 6 km entfernt) Landeshauptstadt: Saarbrücken (ca. 27 km entfernt) Bundesstraßen: B 423 (ca. 3,5 km entfernt) Autobahnzufahrt: BAB 6 Saarbrücken-Mannheim (ca. 3 km entfernt) BAB 8 Saarlouis-Zweibrücken (ca. 2 km entfernt) Bahnhof: Limbach (b. Homburg, Saar) (ca. 1 km entfernt) Flughafen: Saarbrücken-Ensheim (ca. 23 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Ortskern; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen und Ärzte, Verwaltung, Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; als Geschäftslage geeignet
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, zwei- bis dreigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	mäßig (durch Straßenverkehr)
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	Straßenfront: ca. 20 m mittlere Tiefe: ca. 35 m Grundstücksgröße: insgesamt 580 m² Bemerkungen: unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	innerörtliche Landstraße (L114); Straße mit regem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein; Parkstreifen ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; eingefriedet durch Mauer
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Fläche gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Gutachterausschuss liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.03.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Kirkel-Limbach, Blatt 4511, folgende wertbeeinflussende Eintragung: • Wohnungsrecht, Begünstigte ist dem Gericht bekannt.
Anmerkung:	**Der Gutachterausschuss weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.** **Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**
Bodenordnungsverfahren:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. **Im Gutachten wird unterstellt, dass <u>keine</u> nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.** Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Gutachterausschuss abgefragt; Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nach Einsichtnahme der Denkmalliste nicht. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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:	Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

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 der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht 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:	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. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als beitragsfrei bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG unterstellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienhaus bebaut.
Das Objekt ist eigengenutzt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Kostenschätzung zur Ermittlung der Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt.
Die im Zuge einer späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Dreifamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; zweiseitig angebaut
Baujahr:	ca. 1900 (sachverständig geschätzt)
Modernisierung:	Badezimmer modernisiert.
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
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:	Straßenseite Sandsteinmauerwerk mit Anstrich, Eternitplatten; Gartenseite verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss (gemäß Teilungsplänen):
Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus Flur, 3 Kellerräume;
Sondereigentum: 3 Kellerräume

Erdgeschoss (Bewertungsobjekt):
Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus;
Sondereigentum: Flur, 4 Zimmer, Küche, Bad, Terrasse

Obergeschoss (gemäß Teilungsplänen):
Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus;
Sondereigentum: Flur, 7 Zimmer, Küche, Bad, Gäste-WC, Balkon

Dachgeschoss (gemäß Teilungsplänen):
Gemeinschaftseigentum: Treppenhaus;
Sondereigentum: Flur, 5 Zimmer, Küche, Bad

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	(vermutlich) Streifenfundamente
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	vermutlich Stahlträgerdecke, Holzbalkendecke
Treppen:	Kellertreppe: Betontreppe Geschosstreppe: Holzkonstruktion, Stufen mit PVC-Belag; durchschnittliches Holzgeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, Hauseingang vernachlässigt
Dach:	Dachkonstruktion: vermutlich Holzdach mit Aufbauten Dachform: Satteldach Dacheindeckung: Dachziegel; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Anmerkung:	**Der nicht ausgebaute Dachraum und das Kellergeschoss konnten nicht eingesehen werden. Im Gutachten wird ein ordnungsgemäßer Zustand unterstellt.**

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation:	einfache Ausstattung, technisch überaltert, tlw. auf Putz verl je Raum ein Lichtauslass; je Raum ein bis zwei Steckdosen; Türöffner
Heizung:	Bewertungsobjekt: Einzelöfen, mit festen Brennstoffen (Kohle)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, tlw. überdachter Balkon, Kelleraußentreppe, Dachgauben
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist schlecht. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wege- und Hofbefestigung, Einfriedung (Mauer)

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

Terrasse Erdgeschoss

3.4 Sondereigentum an der Wohnung Nr.2 im Erdgeschoss und an dem Kellerraum Nr.2 im Kellergeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 2 bezeichnet.
Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 4 Zimmer, Küche, Flur, Bad, Abstellraum, Terrasse
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

12

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung im Erdgeschoss

Bodenbeläge:	Teppichboden, PVC Bad: Fliesen
Wandbekleidungen:	überwiegend Tapeten, teilw. Holzvertäfelung, Fliesen im Bereich des Kaminofens; Bad: Fliesen raumhoch
Deckenbekleidungen:	Holzpaneele, Kunststoff
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Doppelverglasung; teilw. Fenster aus Holz mit Einfachverglasung (soweit ersichtlich); einfache Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Holzwerkstoff; Fensterbänke außen aus Stein und Werkstoff
Türen:	Wohnungseingangstür: Holztür Innentüren: Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	durchschnittliche Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz; Bad: 1 eingebaute Dusche, 1 WC, 1 Waschbecken, 1 Waschmaschinenanschluss; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

3.4.2.2 Kellerräume im Kellergeschoss

Das Kellergeschoss konnte nicht eingesehen werden.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

13

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an der vor der Küche der Wohnung Nr.2 befindlichen Terrass
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Wesentliche Abweichungen:	Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE): keine
Abweichende Regelung:	Von dem Miteigentumsanteil (ME) abweichende Regelung für den Anteil der zu tragenden Lasten und Kosten (VK) bzw. Erträge (VE) aus dem gemeinschaftlichen Eigentum: keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	keine vorhanden (gemäß Angabe beim Ortstermin)

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Zustand

14

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 25,650/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebauten Grundstück in 66459 Kirkel-Limbach, Hauptstraße 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. 2 im Kellergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an der vor der Küche der Wohnung Nr.2 befindlichen Terrasse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Kirkel-Limbach	4511	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Kirkel-Limbach	1	94	580 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichswertverfahren bewertet werden. Hierzu benötigt man 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. § 13 ImmoWertV). 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 (§ 15 ImmoWertV).

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 diesbezügliche 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Sind Vergleichskaufpreise nicht bekannt, so können zur Erkundung des Grundstücksmarkts (bedingt) auch Verkaufsangebote für Wohnungs- oder Teileigentume in Zeitungen und anderen Quellen wie z. B. dem Internet herangezogen werden.

Die Verkehrswertermittlung wird auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens und des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

15

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (mittlere Lage) **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2026.** Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Endhaus
Grundstücksfläche (f)	=	600 m²
Grundstücksausrichtung	=	Südost / Nordwest

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	22.07.2026
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Mittelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	580 m²
Grundstücksausrichtung	=	Süd-Südost

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	**=**	**140,00 €/m²**	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts					
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor		Erläuterung
Stichtag	01.01.2026	22.07.2026	×	1,014	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen					
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	×	1,000	
Anbauart	Endhaus	Mittelhaus	×	0,890	E2
Art der baulichen Nutzung	MI (Mischgebiet)	MI (Mischgebiet)	×	1,000	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			=	126,34 €/m²	
Fläche (m²)	600	580	×	1,000	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	×	1,000	
Vollgeschosse	2	2	×	1,000	
Zuschnitt	lageüblich	lageüblich	×	1,000	
Grundstücksausrichtung	Südost / Nordwest	Süd-Südost	×	1,030	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			**=**	**130,13 €/m²**	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	**=**	**130,13 €/m²**	
Fläche	×	580 m²	
beitragsfreier Bodenwert	**=**	75.475,40 €	
	rd.	**75.500,00 €**	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 insgesamt **75.500,00 €**.

Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1:

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da - laut Untersuchungen des Gutachterausschusses - zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten sind.

E2:

Die Definition der "Bauweise" i. S. d. § 22 BauNVO ist für die Bewertung häufig irreführend bzw. führt zu Fehlbewertungen, weil danach auch Reihenhäuser zur "offenen" Bauweise zählen, wenn die Gebäudelänge der Hausgruppe nicht mehr als 50 m beträgt. Für die Wertermittlung ist es deshalb sinnvoller, stattdessen auf die "Anbauart" abzustellen.

Bei Wohnbaugrundstücken ist der Wert auch von der Anbauart (freistehend, Endhaus, Mittelhaus) abhängig.

Die Wertrelationen im Verhältnis zum freistehenden Haus betragen:

- beim Endhaus (Reihenendhaus, Doppelhaus) 90 % (Faktor 0,9)
- beim Mittelhaus 80 % (Faktor 0,8).

Für das Bewertungsgrundstück ergibt sich somit ein Faktor von 0,8/ 0,9 = rd. 0,89.

E3:

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der ggf. durchzuführenden Bodenrichtwertanpassung wird i.d.R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i.d.R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 25,650/100) 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	75.500,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	75.500,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 25,650/100	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	19.365,75 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 19.365,75 € **rd. 19.400,00 €**	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 **19.400,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Ertragswerts ist in den §§ 17 – 20 ImmoWertV 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 (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. § 16 ImmoWertV) grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

Der (Ertrags)**Wert der baulichen und sonstigen 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 „Wert der baulichen und sonstigen 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.

19

4.5.2 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche	Anzahl	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage	(m²)	(Stk.)	(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung Erdgeschoss	103,00		6,65	rd 685,00	8.220,00
Summe			103,00	-		685,00	8.220,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		**8.220,00 €**
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (**vgl. Einzelaufstellung**)	–	**2.086,60 €**
jährlicher Reinertrag	=	**6.133,40 €**
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) **2,50 %** von **19.400,00 €** (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	**485,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**5.648,40 €**
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV) bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer	×	**23,957**
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	**135.318,72 €**
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	**19.400,00 €**
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**154.718,72 €**
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	–	**8.000,00 €**
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**146.718,72 €**
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	**75.511,90 €**
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	**71.206,82 €**
	rd.	**71.000,00 €**

4.5.3 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

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 umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

Die marktüblich erzielbare Miete wurde auf der Grundlage von verfügbaren Vergleichsmieten für mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar genutzte Grundstücke

- aus dem einfachen Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis[2]

als mittelfristiger Durchschnittswert abgeleitet und angesetzt. Dabei werden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	439,00
Instandhaltungskosten	----	14,40	1.483,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	164,40
Summe			2.086,60 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2025 bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Die allgemeinen Wertverhältnisse lassen sich bei Verwendung des Liegenschaftszinssatzes auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
pauschale Schätzung	-8.000,00 €
Summe	-8.000,00 €

Das Bewertungsobjekt weist einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsrückstand auf. Die im Ertragswertverfahren angewendeten Marktanpassungsfaktoren wurden aus Kaufpreisen von weitgehend schadensfreien Objekten abgeleitet.

[2] Der Qualifizierte Mietspiegel für den Saarpfalz-Kreis 2018 mit Fortschreibung 2020 hat am 09.12.2022 wegen Zeitablauf seine Qualifikation verloren und ist dadurch zum „einfachen“ Mietspiegel geworden. Der „einfache“ Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis herangezogen werden.

Aufgrund der Entwicklung des Baupreisindexes in der jüngeren Vergangenheit und der daraus resultieren Sorge um nicht kalkulierbare Preissteigerungen schätzt der Gutachterausschuss den Abschlag beim Verk von Objekten mit erheblichem Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf ca. 5 % des Verkehrswertes ohne diesen Abzug.

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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen 1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,8	0,2			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %		1,0			
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	18,4 %	30,6 %	28,5 %	13,5 %	9,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
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 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfli raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Restnutzungsdauer

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Dreifamilienhaus

Das sachverständig geschätzt ca. 1900 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Jahr	Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen		
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	0,0		
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,0	2,0		
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	1,5		
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0		
Wärmedämmung der Außenwände	4	0,0	0,0		
Modernisierung von Bädern	2	2,0	0,0		
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	2,0		
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0		
Summe		2,5	7,5		

Ausgehend von den 10 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2026 – 1900 = 126 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 126 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1983.

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.

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.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinblick auf die Schätzung des Werteinflusses der Zustandsbesonderheiten (unterstellte Modernisierungspunkte u.ä.) kann im Sinne der ImmoWertV 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, 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 gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-1.282,50 €
• vermutlich Feuchtigkeit im Kellergeschoss	-5.000,00 €	
Unterhaltungsbesonderheiten		-7.438,50 €
• Treppenhaus sanieren	-8.000,00 €	
• Eingangsbereich instand setzen	-2.000,00 €	
• Abbruch maroder Bausubstanz, Rodung, Müllentfernung	-19.000,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten (-119.500,00 € x 0,800) [3]		-24.521,40 €
• Einbau einer Zentralheizung mit Warmwasserversorgung und Außenkamin	-75.500,00 €	
• Fassadenanstrich und Sockelsanierung	-24.500,00 €	
• Fenster und Haustür erneuern	-19.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		-769,50 €
• Überprüfung der Statik Balkon	-3.000,00 €	
Summe		-34.011,90 €

[3] Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{lk} für zeitnah erforderliche Investitionen).

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung in
Unterhaltungsbesonderheiten		-1.500,00 €
• Entrümpelungsarbeiten	-1.500,00 €	
Modernisierungsbesonderheiten (-50.000,00 € x 0,800) [4]		-40.000,00 €
• Innentüren und Wohnungseingangstür erneuern	-9.500,00 €	
• Elektroinstallation einschl. Sicherungskasten erneuern	-10.500,00 €	
• Fußböden erneuern	-15.500,00 €	
• Wände und Decken tapezieren und streichen	-11.000,00 €	
• Neuer Terrassenbelag	-3.500,00 €	
Summe		-41.500,00 €

[4] Gemäß Sprengnetter Immobilienbewertung, Lehrbuch und Kommentar, Teil 9, Kapitel 61 sind die Investitionskosten für gestaltbare Maßnahmen an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der in Sprengnetter Immobilienbewertung Marktdaten und Praxishilfen, Band 3, Seite 3.03/5/3 abgedruckten Tabelle (Tab. 5-1 Marktanpassungsfaktoren k_{lk} für zeitnah erforderliche Investitionen).

4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 25,650/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Dreifamilienhaus bebau Grundstück in 66459 Kirkel-Limbach, Hauptstraße 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und dem Sondereigentum an dem Kellerraum Nr. 2 im Kellergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an der vor der Küche der Wohnung Nr.2 befindlichen Terrasse

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Kirkel-Limbach	4511	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Kirkel-Limbach	1	94

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.07.2026 mit rd.

71.000 €

in Worten: einundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben der Eigentümer und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften oder unterlassenen Informationen beruhen, kann dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte keine Schuld angelastet werden.

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

Homburg, den 22.07.2026

stellv. Vorsitzender Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

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.

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

BauNVO:
Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

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

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. Juli 2018 (BGBl. I S. 1151)

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

WoFlV:
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 ([1], Band 1a, Abschnitt 2.12.4)

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

WEG:
Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. März 1951, in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20. Mai 1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 24. Mai 2016 (BGBl. I S. 1217)

27

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

[1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler

[3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online-Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung

[4] Kleiber digital

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 07.06.2026) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte im Maßstab 1 : 10.000

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Flächenberechnung

Anlage 5: Grundrisszeichnung

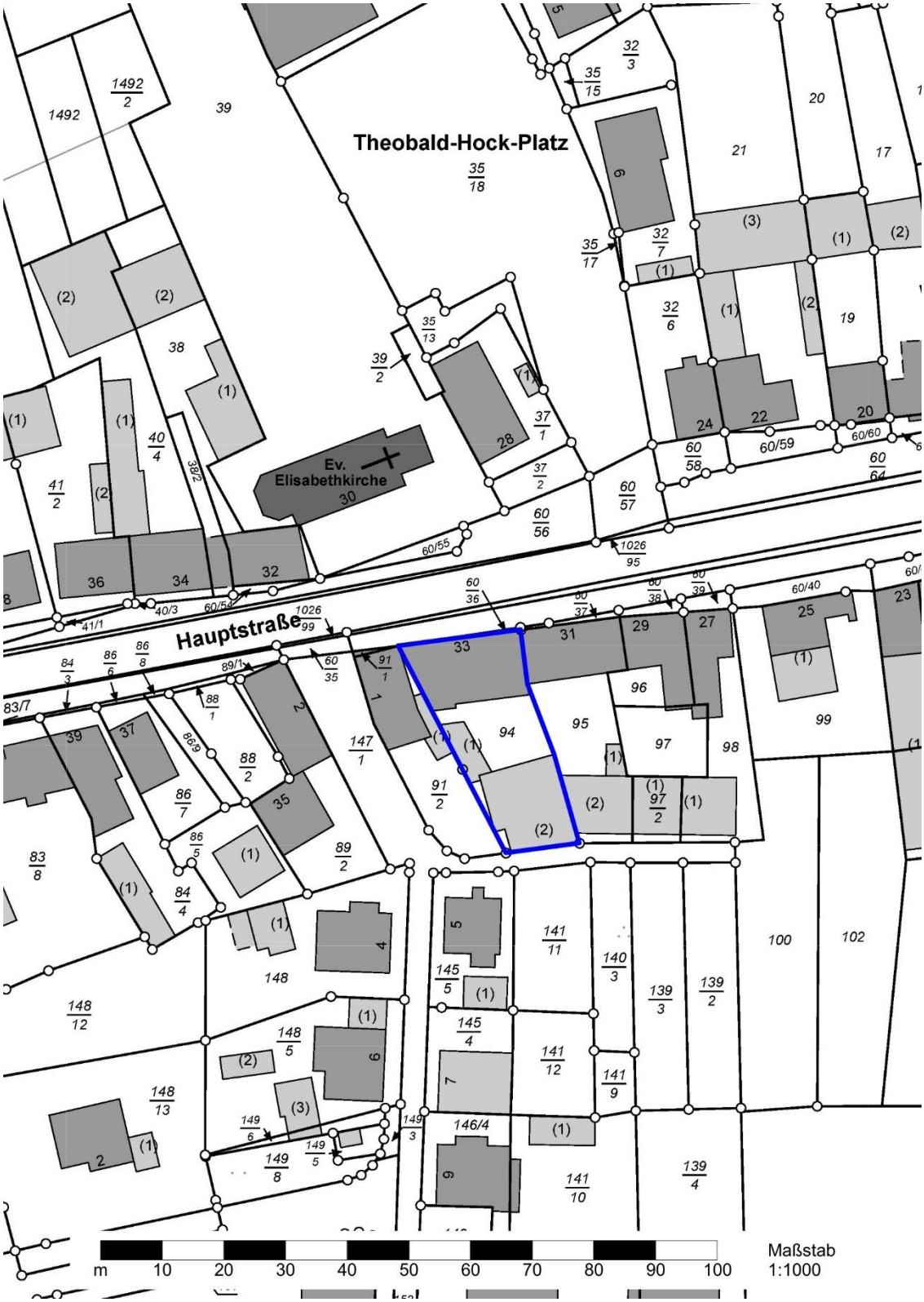
28

Anlage 1: Auszug aus der Deutschen Grundkarte (Maßstab im Original 1:10000):



29

Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte: (Maßstab 1:1000 im Original)



30

Anlage 3: Fotos



Straßenansicht



Rückansicht



Müll- und Schuttablagerungen Hof



Marodes Nebengebäude (stark überwuchert) Hofseite



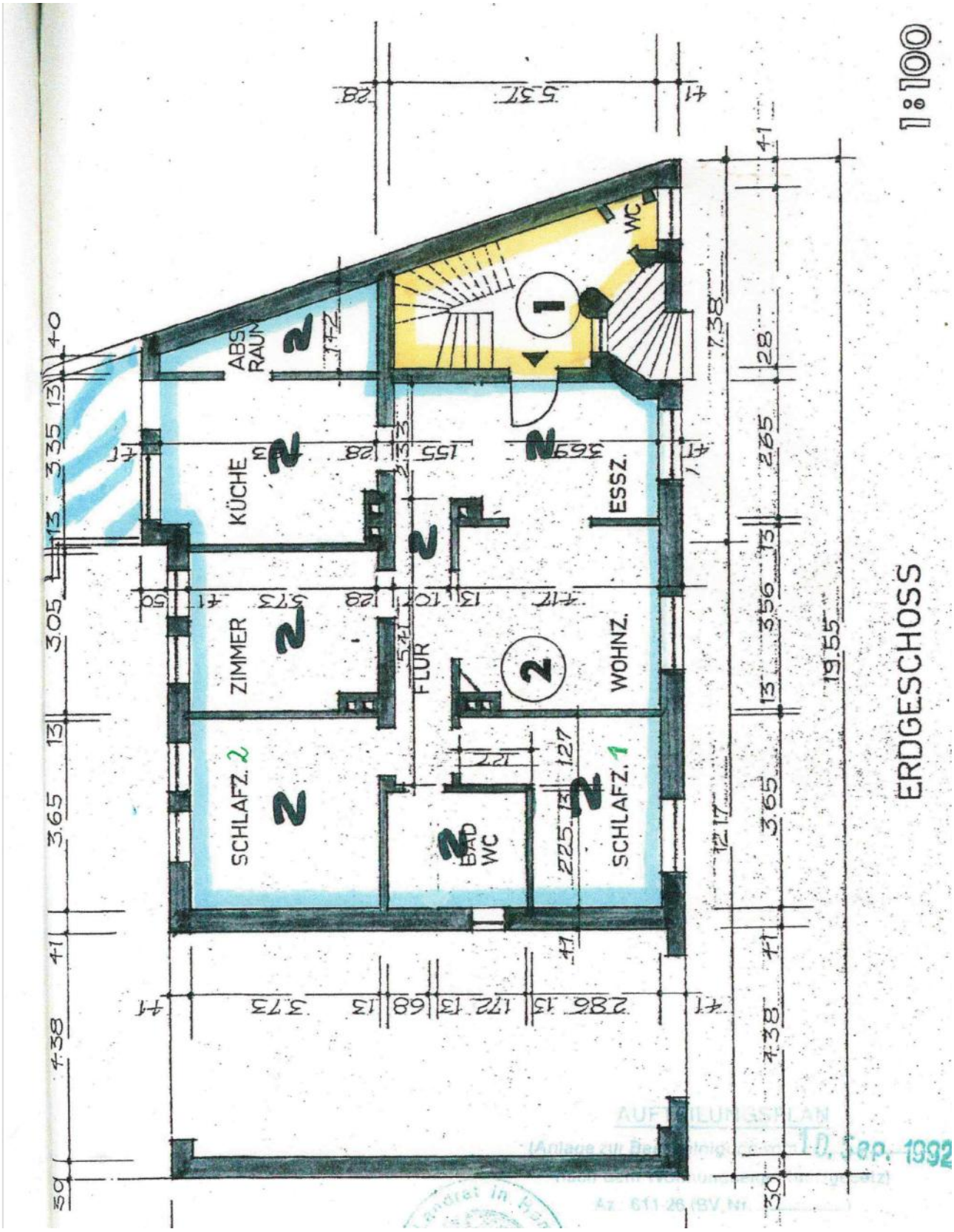
Maroder Holzbalkon Obergeschoss

Anlage 4: Ermittlung der Wohnflächen

Geschoss	Raum	Fläche	Wohn-wertfaktor (f_{WMR}) [5]	Wohnwert-abhängige Wohnfläche
Erdgeschoss Wohnung Nr. 2	Esszimmer	14,11	1,00	14,11
	Wohnzimmer	22,81	1,00	22,81
	Schlafzimmer 1	11,04	1,00	11,04
	Schlafzimmer 2	12,62	1,00	12,62
	Zimmer	11,38	1,00	11,38
	Bad / WC	4,74	1,00	4,74
	Flur	4,76	1,00	4,76
	Abstellraum	3,85	1,00	3,85
	Küche	13,71	1,00	13,71
	Terrasse	14,85	0,30	4,46
Gesamtsumme Ertragswertverfahren				103,48 m² **rd. 103 m²**

[5] Sprengnetter, Marktdaten und Praxishilfen, Band 1, Seite 2.12.4/1, WMR

Anlage 5: Grundriss (ohne Maßstab)



Wohnung 2, Erdgeschoss