

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

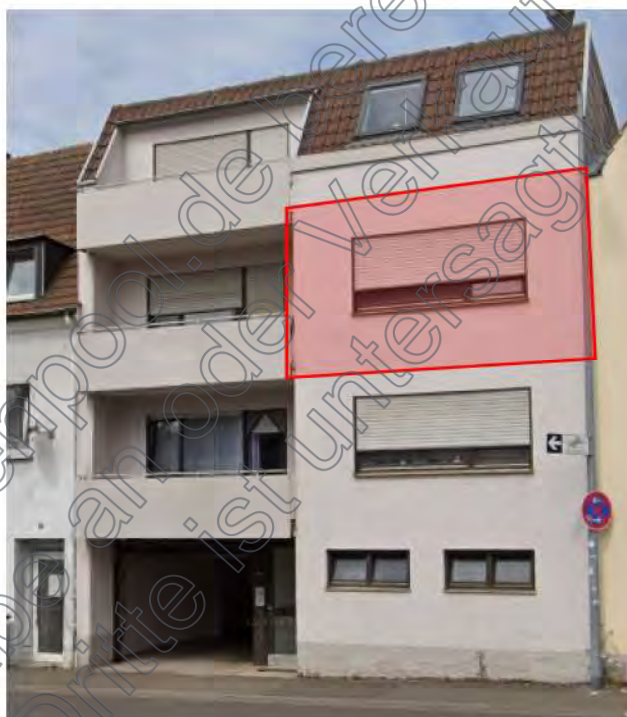
Amtsgericht Homburg
Zweibrücker Str. 24
66424 HomburgAmtsgericht Darmstadt
HRB 103978Zwingenberger Weg 2e
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111

Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN - 1. Ergänzung

**Art des Bewertungsobjekts**

Eigentumswohnung (1-Zimmer Apartment)

ObjektadresseZweibrücker Straße 23
66424 Homburg**Auftraggeber**

Amtsgericht Homburg

Aktenzeichen

2 K 16/24

Gutachtennummer

BG-240301-1

**Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag**

17.07.2024

Verkehrswert**34.000 €**

Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

Hinweis: Wertabschlag aufgrund nicht gewährter Innenbesichtigung

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren	
Liegenschaft	Zweibrücker Str. 23 66424 Homburg	
Objektart	Wohneigentum / Einzimmerapartment	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Saarbrücken
	Grundbuch	Homburg
	Blatt Nr.	7808
	Laufende Nr.	1 (Flur 03 Flurstück 573/6)
	Miteigentumsanteil:	81,30/1.000
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
	Lage	Zweibrücker Str.
	Größe	333 m ²
Wertermittlungstichtag	17.07.2024	
Baulasten	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden	
Altlasten	Keine Eintragungen im Altlastenkataster	
Denkmalschutz	Kein Denkmalschutz	
Baujahr / Restnutzungsdauer	1979 Annahme / 35 Jahre	
Gebäudezustand	Das Bewertungsobjekt befindet sich dem Baualter sowie einzelner Modernisierungsmaßnahmen entsprechend in einem allgemein noch gut nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Die Wohnung selbst war dem Sachverständigen nicht zugänglich.	
Modernisierungszustand	Geringer Modernisierungszustand	
Vermietungszustand	Immobilie lt. Klingelschild eigengenutzt	
Wohn-/Nutzfläche	25,09 m ² WFL / 1,5 m ² NFL	
Bodenwertanteil	5.400 €	
Ertragswert	40.000 €	
Verkehrswert	34.000 € (gemäß ursprünglichen Gutachten unverändert) Wertabschlag aufgrund nicht gewährter Innenbesichtigung	
Gebäudefaktoren	1.355 € / m ² Wohnfläche	

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht	3
1. Sachverhalt	4
1.1 Auftrag Bestimmungen	4
1.2 Grundlagen / Unterlagen	4
2. Feststellungen.....	5
3. Stellungnahme und Wertung.....	6
4. Anpassung des Verkehrswertes	7

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

1. Sachverhalt

1.1 Auftrag Bestimmungen

Mit dem Beschluss des Amtsgericht Homburg vom 10.06.2024 wurde der Sachverständige für die Verkehrswertermittlung des Flurstück Gemarkung Homburg, Flur 3, Flurstück 573/6 bestellt.

Nach Fertigstellung des Gutachtens wurden dem Sachverständigen weitere Unterlagen übermittelt.

Es wurde um Ergänzung des Gutachtens gebeten:

1.2 Grundlagen / Unterlagen

Für die 1. Ergänzung lagen dem Sachverständigen

- Stellungnahme des Landesdenkmalamt vom 20.09.2024 auf die Anfrage vom 28.06.2024 und ergänzende Erläuterung vom 23.09.2024

2. Feststellungen

Auf die ursprüngliche Anfrage teilt das Amt für Denkmalschutz am 20.09.2024 folgendes mit:

„Hiermit teile ich Ihnen mit, dass das Gebäude selbst aktuell nicht als Baudenkmal gemäß §2 SDSchG erkannt ist. Allerdings sind Maßnahmen am Äußeren des Gebäudes bzw. auf dem Grundstück gemäß §8 (2) SDSchG im Rahmen des Umgebungsschutzes mit dem zuständigen Gebietsreferenten des Landesdenkmalamtes, Herrn Dr. XXXX, vor Maßnahmenbeginn abzustimmen, da sich in der unmittelbaren Nachbarschaft in der Saargemünder Straße 23 das als Einzeldenkmal in der Saarländischen Denkmalliste aufgeführte ehemalige königlich-bayrische Amtsgericht mit Anbau befindet.

Auf Nachfrage wird bestätigt, dass es sich hierbei nicht um einen Ensembleschutz handelt, und nur bauliche Maßnahmen am Äußeren des Gebäudes der Abstimmung und Zustimmung bedarf.

3. Stellungnahme und Wertung

Aufgrund der vorliegenden Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes ist im Zuge der Bewertung keine bauliche Veränderung des Bewertungsobjekt vorgesehen. Somit werden in diesem Verfahren keine Aufwendungen für Abstimmungen, Auflagen, geforderte Bauausführung und damit verbundenen erhöhten oder zusätzlichen Aufwendungen berücksichtigt.

Dies schließt jedoch nicht aus, dass bei einer späteren baulichen Veränderung zusätzliche oder erhöhte Kosten entstehen könnten.

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

4. Anpassung des Verkehrswertes

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **40.000 € im Ertragswertverfahren**. Das Wohneigentum kommt überwiegend für eine Vermietung in Betracht.

Eine Anpassung des Verkehrswertes aufgrund der Stellungnahme des Landesdenkmalamtes erfolgt nicht.

Eine Innenbesichtigung des Wohneigentums durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden. Der Ausbaustandard und -zustand konnte somit nicht festgestellt werden. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde auf Basis der Außenbesichtigung und baujahrestypischen Standards Annahmen getroffen. Aus diesem Grund wird ein Risikoabschlag von 15 Prozent (6.000 €) vorgenommen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 4 in der Zweibrücker Straße 23 in 66424 Homburg (Gemarkung Homburg, Wohnungsgrundbuch Blatt 7808, Flur 3, Flurstück 573/6) zum Wertermittlungstichtag am 17.07.2024 ein Verkehrswert von:

34.000 €

(In Worten: vierunddreißigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 02.10.2024

Benjamin Gräßer
Geschäftsführer
bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

Amtsgericht Homburg
Zweibrücker Str. 24
66424 Homburg

Amtsgericht Darmstadt
HRB 103978

Zwingenberger Weg 2e
65428 Rüsselsheim

Tel. 06142 / 48 1111

Fax 06142 / 48 1110

info@bg-realestate.de

VERKEHRSWERTGUTACHTEN



Art des Bewertungsobjekts

Eigentumswohnung (1-Zimmer Apartment)

Objektadresse

Zweibrücker Straße 23
66424 Homburg

Auftraggeber

Amtsgericht Homburg

Aktenzeichen

2 K 16/24

Gutachtennummer

BG-240301

Wertermittlungs- und
Qualitätsstichtag

17.07.2024

Verkehrswert

34.000 €

Verkehrswert i. S. d. § 194 BauGB

Hinweis: Wertabschlag aufgrund nicht gewährter Innenbesichtigung

Zusammenfassung der Ergebnisse

Zweck der Bewertung	Wertermittlung zwecks Zwangsversteigerungsverfahren	
Liegenschaft	Zweibrücker Str. 23 66424 Homburg	
Objektart	Wohneigentum / Einzimmerapartment	
Grundbuchangaben	Amtsgericht	Saarbrücken
	Grundbuch	Homburg
	Blatt Nr.	7808
	Laufende Nr.	1 (Flur 03 Flurstück 573/6)
	Miteigentumsanteil:	81,30/1.000
	Wirtschaftsart	Hof- und Gebäudefläche
	Lage	Zweibrücker Str.
Wertermittlungsstichtag	Größe	333 m ²
	17.07.2024	
	Keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden	
	Keine Eintragungen im Altlastenkataster	
	Kein Denkmalschutz	
	1979 Annahme / 35 Jahre	
	Das Bewertungsobjekt befindet sich dem Baualter sowie einzelner Modernisierungsmaßnahmen entsprechend in einem allgemein noch gut nutzbaren Bauunterhaltungszustand. Die Wohnung selbst war dem Sachverständigen nicht zugänglich.	
Modernisierungszustand	Geringer Modernisierungszustand	
Vermietungszustand	Immobilie lt. Klingelschild eigengenutzt	
Wohn-/Nutzfläche	25,09 m ² WFL / 1,5 m ² NFL	
Bodenwertanteil	5.400 €	
Ertragswert	40.000 €	
Verkehrswert	34.000 €	
	Wertabschlag aufgrund nicht gewährter Innenbesichtigung	
Gebäudedefaktoren	1.355 € / m ² Wohnfläche	

Inhaltsübersicht

Zusammenfassung der Ergebnisse.....	2
Inhaltsübersicht	3
1. Allgemeine Angaben	4
2. Grundlagen	5
2.1 Rechtsgrundlagen.....	5
2.2 Verwendete Literatur	5
2.3 Unterlagen und Dokumente.....	6
2.4 Wertermittlung und -verfahren	7
2.5 Hinweise und Vorbehalte	8
3. Beschreibung des Bewertungsobjektes	11
3.1 Rechtliche Gegebenheiten	11
3.2 Grundstücksbeschreibung	14
3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption	18
3.4 Baubeschreibung	20
3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag	23
3.6 Flächen	25
4. Wertermittlung	26
4.1 Bodenwert.....	26
4.2 Ertragswertermittlung	28
5. Verkehrswert	35
6. Anlagen	36
6.1 Liegenschaftskarte	37
6.2 Bauzeichnungen	38
6.3 Wohn- und Nutzflächenberechnung.....	42
6.4 Energieausweis	43
6.5 Fotos.....	45

1. Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht Homburg Zweibrücker Str. 24 66424 Homburg
Auftrag	Erstellung eines Verkehrswertgutachtens über das im Grundbuch von Homburg Blatt 7808 unter Laufender Nummer 1 eingetragene Flurstück verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 4. Beschluss vom 10.06.2024 über die Bestellung des Sachverständigen im Verfahren 2 K 16/24.
Objektadresse	Zweibrücker Str. 23 66424 Homburg
Anmerkungen des Auftraggebers	Personenbezogene Daten werden in einem Begleitschreiben geführt.
Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	17.05.2024
Tag der Ortsbesichtigung	17.05.2024
Umfang der Ortsbesichtigung	Das Gemeinschaftseigentum konnte von außen und innen besichtigt werden. Das Sondereigentum war nicht zugänglich.
Teilnehmer der Ortsbesichtigung	XXXX, XXXX Hausmeister Benjamin Gräßer (Sachverständiger)

2. Grundlagen

2.1 Rechtsgrundlagen

Die folgenden Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Normen sind bei der Gutachtenerstellung angewendet worden:

BauGB	Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.
SDSchG	Saarländisches Denkmalschutzgesetz vom 19. Mai 2004 (Amtsbl. S. 1498). Außer Kraft am 1. August 2018 durch § 33 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358) und Artikel 6 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 13. Juni 2018 (Amtsbl. I S. 358).
LBO	Landesbauordnung Saarland in der Fassung vom 17. Mai 2023 .
ImmoWertV 21	Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805).
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV- Anwendungshinweise – ImmoWertA) Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster- Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
WoFlV	Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25 November 2003 (BGBl. I S. 2346).
DIN 283	DIN 283 Blatt 2 „Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen“ (Ausgabe Februar 1962 , obwohl 1983 zurückgezogen, findet die Vorschrift in der Praxis weiter Anwendung).

2.2 Verwendete Literatur

Die folgende Fachliteratur ist bei der Gutachtenerstellung berücksichtigt worden:

Kleiber	Verkehrswertermittlung von Grundstücken Kommentar und Handbuch 10. Auflage vom 02.03.2023.
Zentrale Geschäftsstelle der Gutachterausschüsse für	Grundstücksmarktbericht des Saarlandes 2022 Grundstücksmarktbericht 2022.

Grundstückswerte des
Saarlandes

Berichtszeit vom 01.01.2020 bis zum 31.12.2021.

Oberer Gutachterausschuss für
Grundstückswerte für den
Bereich des Landes Rheinland-
Pfalz

Landesgrundstücksmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023
Berichtszeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2022

2.3 Unterlagen und Dokumente

Die folgenden Unterlagen lagen dem Sachverständigen bei der Gutachtenerstellung vor:

Dem Sachverständigen durch
den Auftraggeber zur Verfügung
gestellte Unterlagen

- Grundbuchauszug mit letzter Eintragung vom 11.06.2024

Vom Sachverständigen
beschaffte Unterlagen

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster vom 28.06.2024
- Energieausweis vom 03.05.2018
- Altlastenankunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz vom 02.07.2024
- Erschließungskostenbestätigung per E-Mail vom 17.07.2024
- Auskunft zum Bodenrichtwert durch Auszug aus Bodenrichtwertinformationssystem vom 28.06.2024
- Denkmalschutzliste des Saarlandes vom 01.07.2022
- Einsichtnahme in Bauakte am 17.07.2024
- Auskunft zum Bauplanungsrecht der Stadt Homburg vom 25.07.2024
- Auskunft Gutachterausschuss Saarpfalzkreis vom 25.07.2024
- Beschlussbuch und Niederschrift letzten WEG Versammlung zugestellt am 06.08.2024.
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.08.2024

2.4 Wertermittlung und -verfahren

Verkehrswert

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

Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des oder der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung seiner oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. (ImmoWertV § 6 Abs. 4)

ImmoWertV

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten (Marktwerten) von Grundstücken, Grundstücksteilen, grundstücksgleichen Rechten oder grundstücksbezogenen Belastungen ist die **Immobilienwertermittlungsverordnung** (ImmoWertV) anzuwenden. (ImmoWertV § 1)

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren**, das **Sachwertverfahren** oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. (ImmoWertV § 6 Abs. 1 Satz 1)

Vergleichswertverfahren

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von „hinreichend übereinstimmenden“ **Vergleichspreisen** ermittelt.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen können insbesondere bei bebauten Grundstücken ein **objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor** und bei der Bodenwertermittlung ein **objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert** herangezogen werden. (ImmoWertV § 24 Abs. 1)

Das Vergleichswertverfahren kann bei bebauten und unbebauten Grundstücken zur Anwendung kommen, wenn eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen, ein geeigneter Bodenrichtwert oder ein geeigneter Vergleichsfaktor zur Verfügung steht. (ImmoWertA 6.(1).2)

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der **Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge** ermittelt.

Soweit die Ertragsverhältnisse mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden. (ImmoWertV § 27 Abs. 1)

Das Ertragswertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie zum Beispiel marktüblich erzielbare Erträge und geeignete Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).3)

Unterstellt man, dass ein Grundstückserwerber ein Grundstück unter Renditegesichtspunkten, d. h. als Wertanlage und somit zur Ertragserzielung kauft, ist dieser Ansatz nahe am Grundstücksmarkt.

Sachwertverfahren

Im Sachwertverfahren wird der **Sachwert** des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren **baulichen und sonstigen Anlagen** sowie aus dem **Bodenwert** ermittelt. (ImmoWertV § 35 Abs. 1)

Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die **durchschnittlichen Herstellungskosten** mit dem Regionalfaktor und dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren. (ImmoWertV § 36 Abs. 1)

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt im Sachwertverfahren durch die Anwendung von Sachwertfaktoren. (ImmoWertV § 7 Abs. 1 Nr. 3)

Das Sachwertverfahren kann zur Anwendung kommen, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der Sachwert von nutzbaren baulichen oder sonstigen Anlagen für die Preisbildung ausschlaggebend ist und geeignete Daten, wie insbesondere geeignete Sachwertfaktoren zur Verfügung stehen. (ImmoWertA 6.(1).4)

Wahl des Verfahrens

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen. (§ 6 Abs. 1 Satz 2)

Im vorliegenden Gutachten wird das Ertragswertverfahren angewendet, da es aufgrund der Objektbeschaffenheit von einer zeitlichen Vermietung und keiner dauerhaften Wohnnutzung ausgegangen wird.

2.5 Hinweise und Vorbehalte

Datenerhebung und Verwendung

Für die im Zuge der Datenerhebung zur Verfügung gestellten Unterlagen wird keine Gewähr übernommen. Die vorgelegten Daten sowie auch mündlich eingeholte Informationen und

Angaben müssen als richtig unterstellt und entsprechend zu Grunde gelegt werden.

Die Feststellungen zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen und des Grund und Bodens wurden ausschließlich anhand der Ortsbesichtigung, der vorgelegten Unterlagen und Angaben aus offiziellen Verzeichnissen getroffen, soweit diese im Zuge der Datenerhebung erreichbar waren.

Können die vorliegenden Unterlagen keine eindeutigen Grundlagen für eine Verkehrswertermittlung (Marktwertermittlung) darstellen, werden vom Sachverständigen plausible Annahmen getroffen.

Für den Gegenstand der Wertermittlung wird zum Wertermittlungsstichtag das zu Grunde liegende Planungsrecht abgefragt und dargestellt. Eine konkrete Überprüfung der Bebaubarkeit im Zuge einer Bauvoranfrage ist nicht Bestandteil einer Wertermittlung, sondern als Architektenleistung gesondert zu beauftragen und zu vergüten.

Abgrenzung des Wertgutachtens

Bei diesem Gutachten handelt es sich um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten. Für die Zustandsfeststellung wurden keine Baustoffe geprüft oder anderweitige Untersuchungen vorgenommen.

Insbesondere keine Bauteilöffnungen; Bauteilprüfungen; Schadstoff-, Altlasten-, Boden- oder Grundwasseruntersuchungen sowie keine Funktionsprüfungen von haustechnischen oder sonstigen Anlagen.

Alle Feststellungen erfolgten durch entsprechende Inaugenscheinnahme (visuelle Untersuchung). Angaben über nicht sichtbare Bauteile oder Baustoffe beruhen auf Angaben, die dem Sachverständigen zugänglich waren.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse unterstellt. Baumängel oder Bauschäden können nur erfasst werden, wenn sie bei der Ortsbesichtigung deutlich zu erkennen waren bzw. durch Dritte fachkundig beschrieben sind.

Die Bewertung von Sonderfachleuten für Technische Gebäudeausrüstung, Tragwerksplanung, Schadstoffe, Baugeologen o.Ä. kann für die Erstellung entsprechender Fachgutachten notwendig sein, um Schadstoffbelastungen oder Schädigungen des Gebäudes oder der technischen Anlagen einzuschätzen. Dies würde den Umfang einer reinen Wertermittlung jedoch übersteigen.

Urheberrecht

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und ausschließlich für die Auftraggeber und ausschließlich für den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere eine Vervielfältigung und Weitergabe an Dritte, ist nur zulässig, wenn der Sachverständige zuvor seine Einwilligung gegeben hat. Gleiches gilt für eine Textänderung oder eine auszugsweise Verwendung.

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

3. Beschreibung des Bewertungsobjektes

3.1 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch	Amtliches Verzeichnis der Grundstücke und der an ihnen bestehenden eintragungsfähigen Rechte und Rechtsverhältnisse.	
Aufschrift	Amtsgericht Wohnungsgrundbuch von Blatt Nr.	Saarbrücken Homburg 7808
Bestandsverzeichnis	Laufende Nr. 1 Flur: 03 Flurstück: 573/6 Miteigentümeranteil: 81,3/1.000 Wirtschaftsart: Hof- und Gebäudefläche Lage: Zweibrücker Straße Größe: 333 m ²	
Abteilung I	Eigentümer: Wurden anonymisiert und sind dem Amtsgericht bekannt.	
Abteilung II	Lasten und Beschränkungen: 3 zu 12 Zwangsversteigerung ist angeordnet, gemäß Ersuchen vom 29.04.2024 /Az: 2 K 16/24, Amtsgericht Homburg) eingetragen am 08.05.2024	
Abteilung III	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden: Eintragungen in Abteilung III bleiben im Rahmen der vorliegenden Marktwertermittlung unberücksichtigt.	
Anmerkung	Keine	

Bau- und Planungsrecht

Das Bauplanungsrecht regelt die Bodennutzung, es ist auf Grundstücke und Flächen bezogen. Die Rechtsgrundlagen finden sich vor allem im Baugesetzbuch (BauGB) sowie in der Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Zweck bzw. Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzbuchs (BauGB) vorzubereiten und zu leiten. Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan** (vorbereitender Bauleitplan) und der **Bebauungsplan** (verbindlicher Bauleitplan). (§ 1 Abs. 1 und 2 BauGB)

Flächennutzungsplan

Im FNP ist die Zweibrücker Straße 23 als **gemischte Baufläche** festgesetzt.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Kreisstadt Homburg liegt das Bewertungsobjekt im **Bebauungsplan „Am Zweibrücker Tor“** vom 08.09.1967.

Der Bereich des Bewertungsgebietes ist als Mischgebiet ausgewiesen.

Zulässig sind 3 Geschosse, eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,9.

Es wird empfohlen, eine gegebenenfalls mögliche Bebaubarkeit oder Bauänderung durch eine Bauvoranfrage überprüfen zu lassen bzw. mit dem Bauamt im Detail abzustimmen. Dies ist nicht Gegenstand eines Verkehrswertgutachtens.

Bei der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle baulichen Anlagen in einem baurechtlich ordnungsgemäßen Zustand und genehmigt sind.

Satzungen

Bei genehmigungspflichtigen Änderungen sind die Stellplatzsatzung und gegebenenfalls weitere Satzungen zu beachten.

Es wurden keine gebietsbezogenen Satzungen durch die Kreisstadt Homburg benannt.

Entwicklungszustand

Baureifes Land

Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind. (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Baugenehmigung

Der Bauaufsicht liegen mehrere Baugenehmigungen vor:

- 27/46 Bau einer Schmiedewerkstatt im hinteren Bereich
- 497/74 Neubau von 12 Eigentumswohnungen
- **1025/75 Abbruch des Wohnhauses und der Schmiedewerkstatt**
- 1287/75 Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Einbau von 9 Gaswasserheizungen

- 555/77 Neubau eines Mehrfamilienhauses

Die final ausgeführte Baugenehmigung ist die Genehmigung Nr. 555/77. Der Bauakte lag lediglich der Entwurf der Rohbaumaßnahme vom 26.07.1977 vor.

Es wird von bauordnungsrechtlich genehmigter Ausführung und Nutzung der Bebauung und des Grundstücks ausgegangen.

Eintragungen im
Baulastenverzeichnis

Gemäß Auskunft vom 16.08.2024 sind keine Eintragungen vorhanden.

Altlasten

Bodenuntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die schriftliche Altlastenauskunft des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz Saarbrücken vom 02.07.2024,

„weist das Kataster für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen derzeit keinen Eintrag auf.

....

Eine Bodenverunreinigung kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden.“

Für die Gutachtenerstellung wird von einer Altlastenfreiheit des Bodens ausgegangen. Untersuchungen haben hierzu nicht stattgefunden.

Denkmalschutz

Keine Eintragung in der saarländischen Denkmalliste vom 01.07.2022.

Beitrags- und Abgabezustand

Gemäß Auskunft der Stadt Homburg per E-Mail vom 16.07.2024:

„kann ich Ihnen mitteilen, dass derzeit **keinerlei Beiträge nach BauGB oder KAG offen stehen**“.

3.2 Grundstücksbeschreibung

3.2.1 Makrolage

Bundesland	Saarland
Landkreis	Saarpfalz-Kreis
Stadt	Homburg
Ortsteil	Homburg
Lage	Mittelzentrum
Lageeinordnung und Entfernung	Rund 30 km (Luftlinie) nordöstlich nach Kaiserslautern Rund 10 km (Luftlinie) südlich nach Zweibrücken Rund 25 km (Luftlinie) südwestlich nach Saarbrücken
Verkehrsverbindungen	Hier wird unterschieden in motorisierten Individualverkehr (MIV), der Beförderung per Kraftfahrzeug oder Motorrad, und dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)
MIV	Rund 1,5 km zur Landstraße L118 Rund 4,0 km zur Autobahn A6 (Saarbrücken / Kaiserslautern) Rund 8 km zur Autobahn A8 (Luxemburg - Pirmasens)
ÖPNV	Bushaltestelle ist unweit vom Bewertungsobjekt entfernt. 10 min Fahrtzeit bis Bahnhof Homburg 40 min Fahrtzeit bis Bahnhof Saarbrücken 45 min Fahrtzeit bis Kaiserslautern 25 min Fahrtzeit bis Zweibrücken
Infrastruktur	In der näheren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 750m): Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Discount, Drogerie, Behörden, Baumarkt, Grundschule, weiterführende Schule In der mittleren Umgebung (in einer Entfernung von ca. 2 km): Universitätsklinik, sonstige Ärzte, weitere Nahversorgung, Kindergarten, Grund- und weiterführende Schule, Baumarkt, Stadtverwaltung.
Einwohner	Stadt: Homburg 41.612 Kreis: Saarpfalz-Kreis 140.960 Bundesland: Saarland 982.348
	Angaben aus 2021
Wirtschaftliche und demografische Entwicklung des Gebiets	Demografiebericht Homburg: Bevölkerungsentwicklung seit 2011 +0,3% Durchschnittsalter: 45,6 Jahre

Kaufkraft: 52.076 € / Haushalt

Marktbericht des
Saarlandes

Im Saarländischen Marktbericht von 2022 werden Eigentumswohnungen im Bereich der Mehrfamilienhäuser erfasst. Daher ist eine genauere Differenzierung nur in wenigen, gesondert ausgewiesenen Bereichen möglich.

Bei den Kaufpreisen ist in den Jahren 2017 bis 2021 ein steigender Trend zu erkennen (Abbildung 1.87). Hierbei ist eine deutliche Differenzierung zwischen Erstkäufern und Weiterverkauf festzuhalten.

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

3.2.2 Mikrolage

Lagebeschreibung	Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Stadtgebiet.
Nachbarbebauung	Vorwiegend 2 – 4-geschossige, geschlossene Bebauung im direkten Umfeld, überwiegend Wohnnutzung, aber auch gewerbliche Nutzung in unmittelbarer Nähe (Kino danebenliegend, Gaststätte gegenüberliegend)
Erschließung	Das Bewertungsobjekt durch die Zweibrücker Straße erschlossen
Straßenart	Städtische Nebenstraße
Straßenausbau	Ausgebaut, asphaltiert
Technische Erschließung	Strom, Wasser- und Abwasserleitungen, Telekommunikationsleitungen
Grundstückszuschnitt	Das Grundstück ist länglich zugeschnitten.
Straßenfront	ca. 9,5m
Mittlere Tiefe	ca. 32m
Topographie	Das Grundstück ist eben.
Position der Bebauung	Das Wohngebäude ist an der westlichen Grundstücksgrenze errichtet
Straßenzugang	Es besteht ein direkter Straßenzugang
Zuwegung	Die fußläufige Erschließung erfolgt über die Hochwaldstraße.
Überbauung	Es konnten keine Hinweise für eine Überbauung festgestellt werden.
Weitere wertbeeinflussende Faktoren	-
Lagebeurteilung	Bei der Lage handelt es sich um eine einfache Wohngegend.

3.2.3 Bodenverhältnisse

Baugrund

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Die vorliegenden Unterlagen beinhalten keine Angaben zum Baugrund.

Für die Erstellung des Gutachtens wird von einem gewachsenen Baugrund ohne Schadstoffbelastung oder sonstige wertmindernde Beeinträchtigungen ausgegangen.

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

3.3 Beschreibung der Nutzung und Konzeption

3.3.1 Art des Gebäudes, Nutzungs- und Vermietungssituation

Art des Gebäudes	Eigentumswohnung (1-Zimmerapartment)
Angaben zur Nutzung	Gemäß Angabe des Klingelschildes ist die Wohnung selbst genutzt.

3.3.2 Baujahr, Modernisierungen und Energetische Eigenschaften

Baujahr	Aus den Bauakten und sonstigen Angaben ist das genaue Baujahr oder der Bezug nicht ersichtlich. Gemäß vorliegendem Energieausweis wird 1979 als Baujahr angegeben. Der Ansatz ist bei der Ausführungszeit plausibel und wird vom Sachverständigen als Baujahr angenommen.
Modernisierung	Unter Instandhaltung oder Instandsetzung sind alle Maßnahmen zu verstehen, die den Zustand erhalten und Schäden vorbeugen. Eine Modernisierung stellt eine Erhöhung des Gebrauchswertes in Form der Verbesserung der Wohnverhältnisse oder Einsparung von Energie und Wasser dar. Bei der Besichtigung konnten keine Modernisierungen festgestellt werden.
Baujahr der Fenster	Isolierverglasung, Bauzeitlich
Dämmung der Außenwände	Keine Dämmung der Außenwände.
Dämmung des Dachs bzw. der Decke über letztem Aufenthaltsraum	Über die Dämmung der Decke über dem letzten Aufenthaltsraum konnte keine Kenntnis erlangt werden.
Baujahr des Heizkessels	Die Wohnungen verfügen über einzelne Gasheizungen zur Wärme- und Warmwassererzeugung. Das genaue Datum und der Zustand ist aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt.
Dämmung der Wasser-/ Heizungsleitungen in unbeheizten Räumen	Aufgrund der Wohnungsheizung existieren keine ungedämmten Heizungsrohre in unbeheizten Räumen.
Energieverbrauch nach Energieausweis	Gemäß dem durch die Hausverwaltung zur Verfügung gestellten Energieausweis vom 18. November 2013 liegt der Endenergieausweis dieses Gebäudes bei 80,7 kWh/(m ² .a).

3.3.3 Konzeption

Das **Grundstück** ist überwiegend eben. Die Bebauung des 9-Parteien-Mehrfamilienhauses befindet sich in geschlossener Bauweise an der östlichen Grundstücksgrenze. Im hinteren Bereich des Grundstücks befinden sich 4 Stellplätze und 2 Garagen, die durch eine Durchfahrt im Erdgeschoss erreicht werden. Dem Bewertungsobjekt sind keine Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen zugeordnet. Die Mülltonnenstellplätze befinden sich im Bereich der Durchfahrt und können durch eine Tür gegenüber des Treppenhauses direkt erreicht werden.

Das **Mehrfamilienhaus** wird durch die Zweibrücker Straße erschlossen. Im Erdgeschoss befinden sich Hausanschlussraum, Abstellräume sowie eine Waschküche. Durch einen Hausflur vorbei an der allgemeinen Waschküche und dem Zugang zu den Kellerräumen gelangt man zum innenliegenden Treppenhaus.

Das **Wohneigentum der Wohnung 4** (1-Zimmer Apartment) befindet sich im 2. Obergeschoss und ihm sind ein Abstellkellerabteil und ein Waschmaschinenplatz in der Waschküche, jeweils im Erdgeschoss, zugeordnet. Gemäß Planunterlagen gelangt man in der Wohnung von einem kurzen Flur mit Heizungsanlage direkt in den Wohnraum mit Kochnische und in das innenliegende Bad. Die Wohnung hat ein großes Fenster Richtung Osten, jedoch keinen Außenraum.

3.4 Baubeschreibung

Hinweis

Grundlage für die Grundstücks- und Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten für die Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

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 Ausstattung und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser, etc.) wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt, wenn nicht anders ausgewiesen. Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d. h. offensichtlich erkennbar waren.

Im 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.

Bei der Ortsbesichtigung waren dem Sachverständigen lediglich die Allgemeinbereiche zugänglich. Für das Wohneigentum selbst wurde kein Zugang gewährt. Im Zuge der Gutachtenerstellung werden Annahmen getroffen. Für die Richtigkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

3.4.1 Konstruktion

Konstruktionsart (lt. Bauakte)	Massivbau
Kellerwände (lt. Bauakte)	-
Umfassungswände (Annahme für Gutachten)	Mauerwerk
Innenwände (Annahme für Gutachten)	Mauerwerk / Trockenbau

Decke über Kellergeschoss (lt. Bauakte)	Betondecke
Geschossdecken (lt. Bauakte)	Betondecke
Dachkonstruktion (lt. Bauakte)	Betondecke
Dachform (lt. Bauakte)	Flachdach mit straßenseitiger ca. hälftiger Mansarde
Dacheindeckung	Unbekannt
Treppen	Massivtreppe mit Steinbelag

3.4.2 Ausstattung

Kellergeschoss

Bodenbeläge	Werkstein / beschichteter Betonboden
Wandbeläge	Geputzt und gestrichen / gestrichen
Deckenbeläge	Geputzt und gestrichen / gestrichen

Erdgeschoss

Bodenbeläge	Überwiegend Fliesenbelag, Wohnräume Parkett/Holzboden
Wandbeläge	Tapeziert, teilweise nur gestrichen, Bad und Küche gefliest,
Deckenbeläge	Teilweise Rohdecke, gestrichen

Obergeschosse

Bodenbeläge	Holzböden
Wandbeläge	Tapeziert und gestrichen, Küche teilweise gefliest
Deckenbeläge	Tapeziert und gestrichen, teilweise mit Zierelementen

3.4.3 Fenster und Türen

Fenster	KG Holzfenster einfach / OG Annahme Holzisolierfenster
Türen	Die Hauseingangstür einfach

3.4.4 Haustechnik

Elektroinstallation (Annahme)	Einfache Elektroinstallation mit geringer Anzahl von Steckdosen
Heizung	Gas-Wohnungsheizung

(Angabe Hausmeister / Bauakte)
Warmwasserversorgung

Waschküche

Anschluss für Waschmaschine

Whg. 4
(lt. Bauakte)

Spüle in Kochnische im Wohnraum

3.4.5 Zubehör, Ausstattung, Einbauten

Bei der Außenbesichtigung wurden keine wertbestimmende Ausstattung, Zubehör oder Einbauten vorgefunden.

3.4.6 Außenanlagen

Einfriedungen

Im Osten ist das Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise errichtet. Straßenseitig ist das Grundstück hierdurch eingefasst. Im Westen im Bereich der rückliegenden Parkflächen ist das Grundstück durch Randsteine und Maschendrahtzaun gefasst. Die Eigentumsverhältnisse des Zauns sind dem Sachverständigen hier nicht bekannt.

Befestigte Grundstücksbereiche

Die unbebaute Grundstücksfläche ist durch Pflastersteine befestigt.

Unbefestigte Grundstücksbereiche

keine

Bepflanzungen

keine

Nebengebäude

-

3.5 Baulicher Zustand am Bewertungsstichtag

3.5.1 Zustand des Gebäudes

Das Einfamilienhaus befindet sich dem Baualter entsprechend in einem noch nutzbaren Bauunterhaltungszustand.

Bauteile und Ausstattungsmerkmale weisen Abnutzungs- und Alterserscheinungen auf:

U.a. sind im Bereich der Garage Wasseraustritt und Feuchtigkeitsschäden und unbefestigte Telekommunikationsleitungen vorgefunden.

Die Bauweise entspricht weitgehend den Anforderungen des Ursprungsbaujahres 1979. Diese wird im Wesentlichen heutigen Ansprüchen an die technische Ausstattung und modernen Wohnkomfort nur gerade noch **ausreichend gerecht**.

Der energetische Standard, Schall- und Wärmeschutz ist nur bedingt zeitgemäß. Der vorliegende Energieausweis weist einen unterdurchschnittlichen Verbrauch aus.

In der Gesamtbetrachtung ist die Ausstattung der gesichteten Bereiche von überwiegend durchschnittlicher Qualität.

Die technischen Anlagen wurden anlässlich der Besichtigung nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft. Diese müssen durch Sonderfachleute erfolgen.

Der Grundriss entspricht den heutigen Anforderungen an temporäres Wohnen.

Die natürliche Belichtung und Belüftung des Hauptwohnraums im Erdgeschoss wird mit weitestgehend ausreichend bewertet.

Ein direkter Außenbezug ist nicht gegeben.

Der wertbestimmende Einfluss altersbedingter Abnutzungs- und Alterserscheinungen ist zum einen durch die Alterswertminderung, d.h. die verbleibende wirtschaftliche Restnutzungsdauer und/oder durch einen entsprechend hohen kalkulatorischen Instandhaltungskostenansatz der Ertragsermittlung erfasst.

Instandhaltung

Ein Instandhaltungsstau konnte nur in wenigen unwesentlichen Stellen festgestellt werden. Diese sind für ein unmittelbares Handeln zur Sicherung der Wohnnutzung nicht erforderlich.

Bauschäden/Baumängel
(soweit ersichtlich oder
bekannt)

Bauschäden konnten in Form von feuchten und schadhafte Stellen in der Nähe der Garagenabdichtung und im Bereich des Treppenhauses im Dach festgestellt werden. Für die Nutzung des Wohneigentums zwingend erforderlich ist die Behebung nicht.

Im Gutachten ein geschätzter Wertabschlag von 8.000 € in den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen mit einer Wertminderung berücksichtigt, die auf die Höhe der Miteigentumsanteile angepasst wird werden.

Verwaltung

Mit Durchsicht des Protokolls der letzten WEG-Versammlung vom 15.05.2024 und des Beschlussbuches mit den Beschlüssen von Lf. Nr. 37 aus dem Jahr 2020 bis Lf. Nr. 70 konnten keine wertbeeinflussenden Umstände festgestellt werden.

3.5.2 Zustand der Außenanlagen

Die Außenanlagen befinden sich dem Alter entsprechend in einem ausreichend nutzbaren Zustand.

3.6 Flächen

3.6.1 Bruttogrundfläche, Bruttogeschossfläche, Maß der baulichen Nutzung

Bruttogrundfläche 530 m²
(grob ermittelt/Bauakte)

GFZ Geschossflächenzahl
(grob ermittelt) ca. 1,2

GRZ Grundflächenzahl
(grob ermittelt) ca. 0,4

3.6.2 Wohnfläche / Nutzfläche

Kellergeschoss ca. 1,5 m² NFL

Obergeschoss ca. 25,09 m² WFL

Summe Wohnfläche 219,97 m²

Summe Nutzfläche 1,5 m²

Hinweis: Wohn- und Nutzfläche wurden nur soweit und anhand von Planunterlagen und Aufmaßen überschlägig ermittelt, wie sie im Zuge der Verkehrswertermittlung notwendig sind.

4. Wertermittlung

4.1 Bodenwert

Bodenwertermittlung

*Der Bodenwert ist ... ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren ... zu ermitteln.
Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ... ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.
(§ 40 Abs. 1 und 2 ImmoWertV)*

In diesem Gutachten wird die Bodenwertermittlung anhand eines angepassten Bodenrichtwertes vorgenommen.
Die Angaben sind aus dem Geoportal des Saarlandes „BORIS Saarland“ mit Stand 2024 erhoben.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Gemeinde: Homburg
Gemarkung: Homburg
Bodenrichtwertzonennummer: 2074024
Stichtag: 01.01.2024
Wert: 210€
Art der Nutzung: WA (Allgemeines Wohngebiet)
Entwicklungszustand: B (Baureifes Land)
Bauweise: dh (Doppelhaus / einseitig geschlossene Bauweise)
Geschosszahl: II (2-geschossig)
Fläche: 1400- (400 m²)
Tiefe: - (keine Angabe)
Breite: - (keine Angabe)

Folgende Abweichungen bestehen zum Bewertungsgrundstück

Das Bodenrichtwertgrundstück weicht mit den folgenden wertrelevanten Eigenschaften vom Bewertungsgrundstück ab:
Grundstücksgröße: Die Fläche ist kleiner als das Bewertungsobjekt.
Das Gebäude ist mit 3 Vollgeschossen bebaut.
Bebauung: Das Bewertungsgrundstück ist in vollständig geschlossener Bauweise bebaut.

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Durch Abfrage beim Gutachterausschuss der Stadt Homburg wurden die Parameter für die Ermittlung der Bodenrichtwerte in Erfahrung gebracht. Diese wurden zur Anpassung des Bodenrichtwert an das Bewertungsobjekt berücksichtigt und in folgender Ermittlung angewendet.

Bodenwertermittlung des
Bewertungsgrundstücks

Bodenrichtwert (Stand 2024)		210,00 €/m ²
Anpassung zum Bewertungsstichtag	x	1,00
Anpassung Grundstücksgröße	x	1,06
Anpassung Bauweise	x	0,89
Anpassung der Geschosse	x	1,00
		197,87 €/m ²
Fläche Flurstück		333,00 m ²
Grundstücksfläche gesamt		333,00 m ²
Anteil 81,3/1000		0,0813
angepasster anteiliger Bodenwert		5.356,91 €
anteiliger Bodenwert gerundet		5.400,00 €

Hinweis

4.2 Ertragswertermittlung

Beim Ertragswert wird der Verkehrswert auf Basis marktüblich erzielbarer jährlicher Erträge (Mieten und Pachten) aus dem Grundstück ermittelt. Die Summe aller Erträge aus dem Grundstück wird als **Rohertrag** bezeichnet.

Entscheidend für den vorläufigen Ertragswert ist der **Reinertrag**. Dieser errechnet sich aus dem Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung und Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss. Diese Aufwendungen werden als **Bewirtschaftungskosten** zusammengefasst.

Das Ertragswertverfahren legt die Überlegung zugrunde, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag die Zinszahlung für den Grundstückswert darstellt. Um hieraus einen Wert zu ermitteln, wird der Ertragswert als Rentenbarwert durch die Kapitalisierung des Reinertrages ermittelt. 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 befindlichen Gebäude und sonstigen Anlagen darstellt.

Der Grund und Boden unterliegt grundsätzlich keiner Abnutzung und gilt als unvergänglich. Jedoch ist die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer der baulichen und sonstigen Anlagen zeitlich end.

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

Im Gutachten kommt das allgemeine Ertragswertverfahren zur Anwendung.

4.2.1 Restnutzungsdauer (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer der Modellansätze aus der ImmoWertV und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung objektspezifischer Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt. Die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des

Wertermittlungsobjekts können die sich aus dem Unterschiedsbetrag zur Gesamtnutzungsdauer (nach Satz 2) ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. (§ 4 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer ist anhand des Baubeginns 1977 und einer plausiblen Bezugsfertigstellung 1979 aus dem Energieausweis angenommen worden.

Hinweis:

Der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall von Modernisierungen liegt der theoretische Modellansatz zugrunde, dass die Restnutzungsdauer maximal auf 70% (90% bei Kernsanierung) der für den zu bewertenden Gebäudetyp üblichen Gesamtnutzungsdauer verlängert werden kann. Daher wird zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen (ImmoWertV 2021 Anlage 2 zu § 12 Abs. 5 Satz 2) im zweiten Schritt unter Berücksichtigung der ermittelten Modernisierungspunkten und dem relativen Alter der baulichen Anlage geprüft, ob und welche verlängernde Wirkung die Modernisierung auf die Restnutzungsdauer hat.

Modernisierungselemente	Maximal zu vergebende Punkte	tatsächliche Punkte
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	0
Modernisierung von Bädern	2	0
Modernisierung des Innenausbaus, z. B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	0

Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer

Durch die Wertung der vorgenommenen Modernisierungen wird der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ festgestellt.

Unter Berücksichtigung von unterlassener Modernisierung und angenommenem Baujahr wird im Gutachten eine **Restnutzungsdauer von 35 Jahren** angenommen.

Diese basiert auf dem Modell der Wertermittlung der ImmoWertV und kann von der tatsächlichen (wirtschaftlichen) Restnutzungsdauer des Bewertungsobjektes abweichen.

4.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§8 ImmoWertV)

Durch Schäden und Mängel können Wertminderungen entstehen. Diese Wertminderungen müssen keineswegs den Mängelbehebungskosten entsprechen. Wertminderungen liegen auf nachfragestarken Märkten regelmäßig deutlich unter diesen Kosten, auf nachfrageschwachen Märkten regelmäßig darüber und können dort auch zur Unverkäuflichkeit des Objektes führen.

Bei paralleler Durchführung mehrerer Wertermittlungsverfahren sind die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, soweit möglich, in allen Verfahren identisch anzusetzen.

Die folgenden Punkte sind im Bewertungsobjekt zu berücksichtigen:

Bauschäden

Aufgrund Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Tiefgaragenabdichtung und des Treppenhausdachfensters sind Aufwendungen in Höhe von pauschal 8.000 € zu veranschlagen. Dem Wohnungseigentum Nr. 4 mit Anteilen von 81,3/1.000 wird somit ein Betrag von 650 € in Abzug gebracht.

In Summe sind objektspezifische Grundstücksmerkmale in Höhe von (minus) -650 € zu berücksichtigen.

4.2.3 Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV)

Vermietungssituation: Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich eigengenutzt.

Marktmiete: Der örtliche Mietspiegel weist unter objektspezifischen Eigenschaften für die kleinste Wohnungsgröße von 32m² bis 41 m² einen Wert von 7,56 €/m² aus. Statistisch sind die Marktmieten vom Zeitpunkt des Mietspiegels zum Jahr 2023 um 3,7 % gestiegen. Diese Erhöhung führt zu einem Mietzins von 7,84 €/m² in einer Spanne von 6,95 €/m² bis 8,72 €/m²

Mietansatz: Aufgrund der weiter andauernden Mietsteigerung zum Bewertungsstichtag und der Abweichung zwischen Wohnungsgröße und Größenkategorie des Mietspiegels wird ein objektspezifisch angepasster Mietansatz in Höhe von 9,00 €/m² zur Anwendung gebracht.

4.2.4 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten setzen sich zusammen aus den Verwaltungskosten, den Instandhaltungskosten, dem Mietausfallwagnis und den (nicht umlagefähigen) 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.

Im Bewertungsobjekt wurden auf Basis der Angaben der ImmoWertV die folgenden Werte ermittelt. Die Instandhaltungskosten wurden aufgrund des Gebäudealters als erhöht angenommen.

Bewirtschaftungskosten

Whg.	1 St.	420 €/St.	420 € im Jahr
Verwaltungskosten			420 € im Jahr
Wohnfläche	25,09 m ²	13,8 €/m ²	346 € im Jahr
Instandhaltungskosten			346 € im Jahr
Anteil aus Rohertrag in Höhe von		2% Jährlich	54 € im Jahr
Mietausfallwagnis			54 € im Jahr
Summe Bewirtschaftungskosten			820 € im Jahr

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

4.2.5 Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV)

Liegenschaftszinssätze ... dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt, soweit diese nicht auf andere Weise zu berücksichtigen sind.

Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. (§ 21 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV)

Die Anwendung des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert.

Durch die Auskunftsanfrage beim Gutachterausschuss des Saarpfalz Kreises wurde mitgeteilt, dass der Sachverständige sich auf die Auswertung des Landesgrundstücksmarktberichtes 2023 von Rheinland-Pfalz und dort auf das Marktsegment 3 beziehen kann. Eigentumswohnungen gehören auch im Bericht von Rheinland-Pfalz zum Bereich der Mehrfamilienhäuser.

Im Hinblick auf die Abweichung des ausgewerteten Bodenrichtwerts zum Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungstichtag aufgrund der objektspezifischen Eigenschaften sowie unter Berücksichtigung der Marktentwicklung nach sachverständiger Einschätzung mit 3,30 % einzustufen und im Gutachten zur Anwendung gebracht.

4.2.6 Ertragswertberechnung

Gebäude- bezeichnung [-]	Mieteinheit		Fläche [m²]	Anzahl [St.]	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung / Lage			[€/m²] bzw. [€/St.]	montl. [€]	jährlich [€]
Wohnung EG/OG	1	1. OG	25,09		9,00	225,81	2.709,72
Summe			25,09			225,81	2.709,72

Rohertrag = 2.709,72 €

Verwaltungskosten 420,00 €

Instandhaltungskosten 346,00 €

Mietausfallwagnis 54,19 €

Bewirtschaftungskosten - 820,19 €

jährlicher Reinertrag = 1.889,53 €

Reinertrag des Bodens

anteiliger Bodenwert 5.400 €

Liegenschaftszinssatz 3,30%

Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteils - 178,00 €

Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen = 1.711,53 €

Kapitalisierungsfaktor (gem. §34 Abs. 2 ImmoWertV 2021)

Restnutzungsdauer n= 35 Jahre

Liegenschaftszinssatz p= 3,30%

Barwertfaktor x 20,576

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen = 35.216,44 €

Anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ 5.400,00 €

vorläufiger Ertragswert = 40.616,44 €

Marktübliche Zu- oder Abschläge

+ 0,00 €

marktangepasster vorläufiger Ertragswert 40.616,44 €

Besondere objektbezogene Grundstücksmerkmale

-650,40 €

Ertragswert des Bewertungsobjektes = 39.966,04 €

rd. 40.000,00 €

5. Verkehrswert

Verkehrswert / Marktwert (wird synonym genutzt) gemäß § 194 BauGB:

Das Ergebnis der Wertermittlung beläuft sich auf **40.000 € im Ertragswertverfahren**. Das Wohneigentum kommt überwiegend für eine Vermietung in Betracht.

Eine Innenbesichtigung des Wohneigentums durch den Sachverständigen hat nicht stattgefunden. Der Ausbaustandard und -zustand konnte somit nicht festgestellt werden. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wurde auf Basis der Außenbesichtigung und baujahrestypischen Standards Annahmen getroffen. Aus diesem Grund wird ein Risikoabschlag von 15 Prozent (6.000 €) vorgenommen.

Unter Berücksichtigung und Würdigung aller dem Sachverständigen zugänglichen Kriterien und Unterlagen ergibt sich für das Bewertungsobjekt Wohnungseigentum Nr. 4 in der Zweibrücker Straße 23 in 66424 Homburg (Gemarkung Homburg, Wohnungsgrundbuch Blatt 7808, Flur 3, Flurstück 573/6) zum Wertermittlungsstichtag am 17.07.2024 ein Verkehrswert von:

34.000 €

(In Worten: vierunddreißigtausend Euro)

Rüsselsheim, den 28.08.2024

Benjamin Gräßer

Geschäftsführer

bg real estate GmbH

Gutachterlich ermittelte Verkehrswerte können nicht das Ergebnis mathematisch exakt berechneter Marktvorgänge sein. Auf Verkehrswerte und Kaufpreise wirken zahlreiche Unwägbarkeiten ein, die aufgrund der Verschiedenheit der Teilmärkte, der Lagen, der Bebauung, des Zustandes etc. letztendlich der Gutachter zu sachverständigen Annahmen, Vermutungen und Schätzungen veranlassen. Sollte sich eine der aufgestellten Bedingungen als ungültig erweisen, ist das Gutachten zu aktualisieren. Das Gutachten entspricht der Marktlage zum angegebenen Stichtag und kann nicht ohne Zustimmung des Sachverständigen fortgeschrieben werden. Urheberrecht, alle Rechte bleiben vorbehalten. Weitergabe und Veränderung des Gutachtens nur unter Zustimmung.

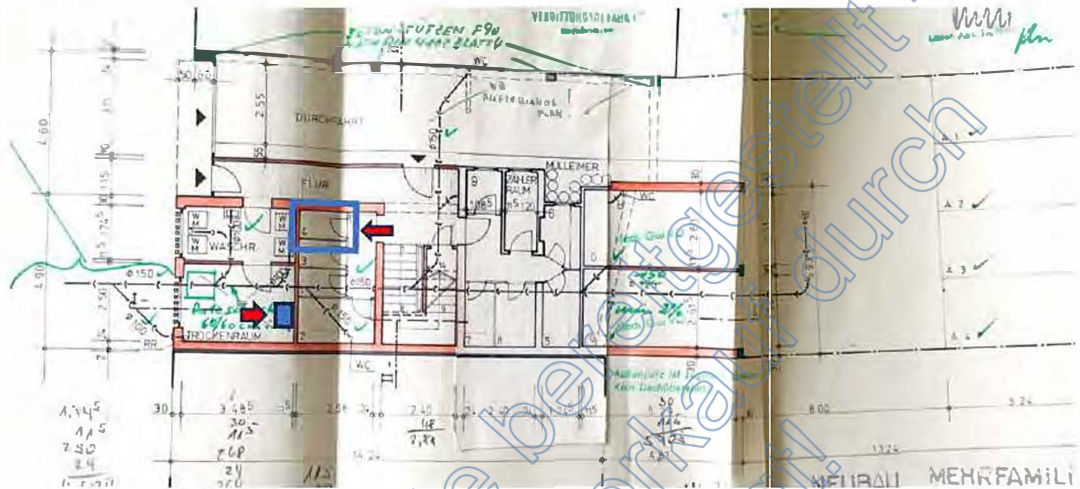
6. Anlagen

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

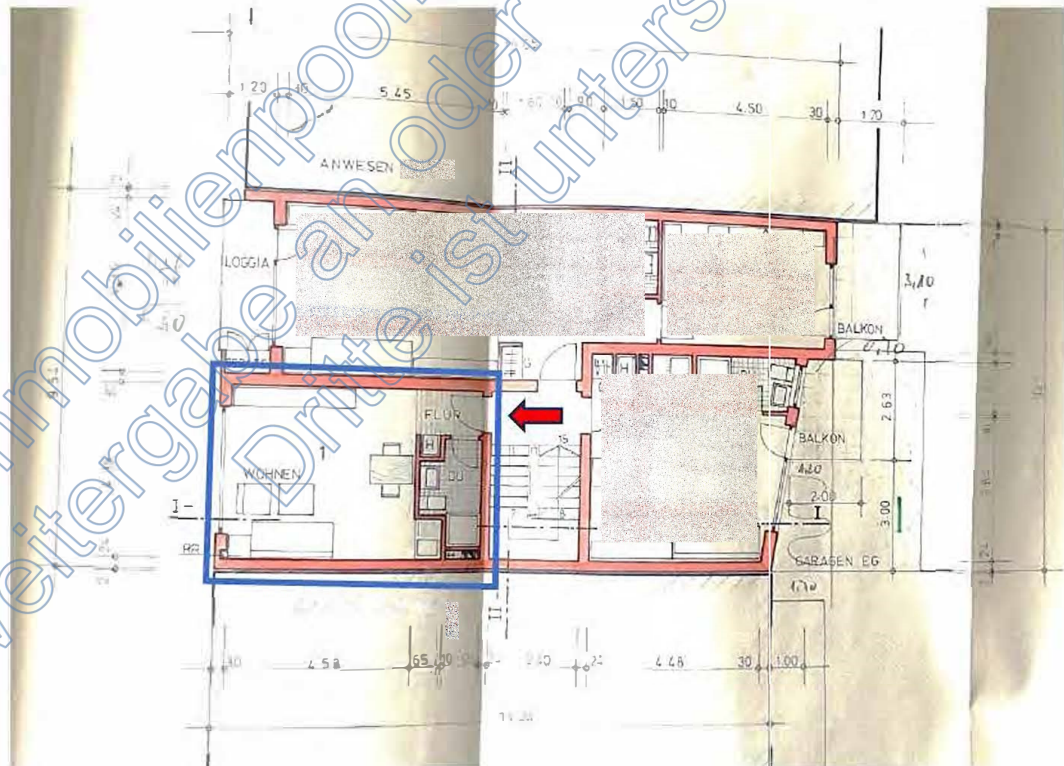
6.2 Bauzeichnungen

6.2.1 Grundrisse

EG

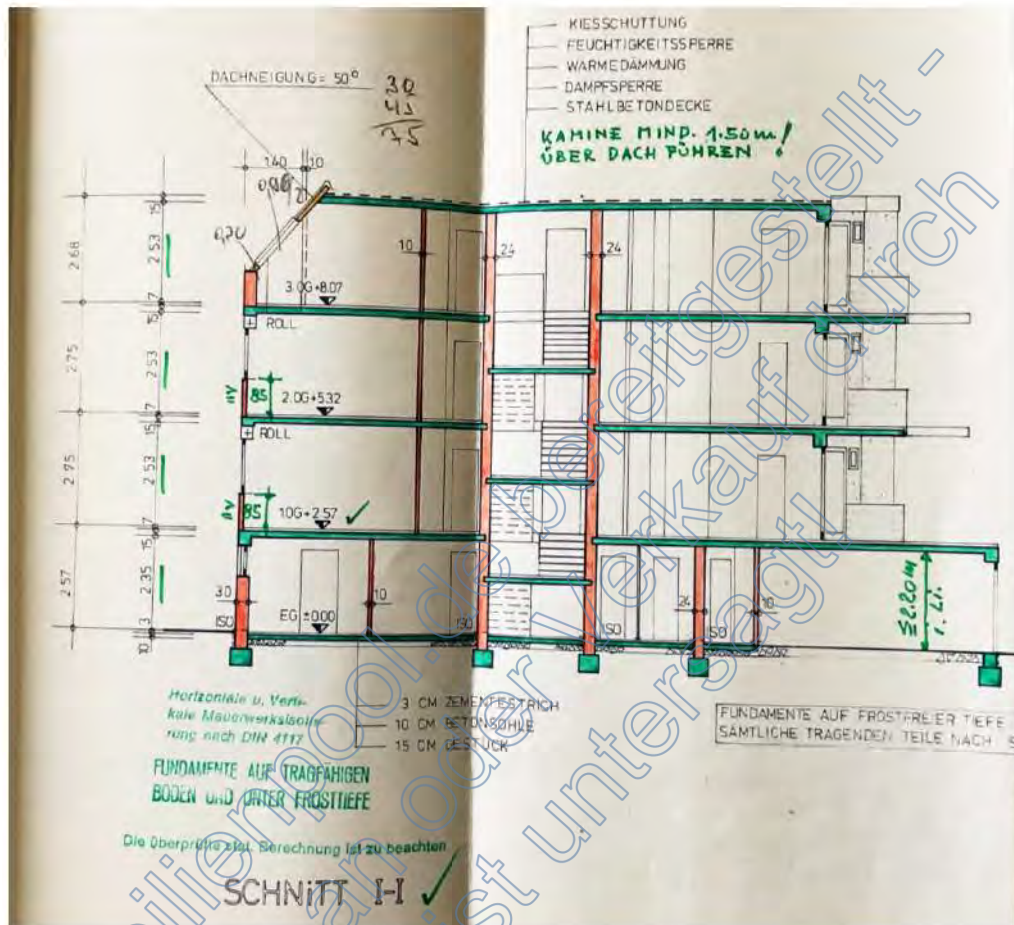


1.+2. OG
(Whg. im
2. OG)

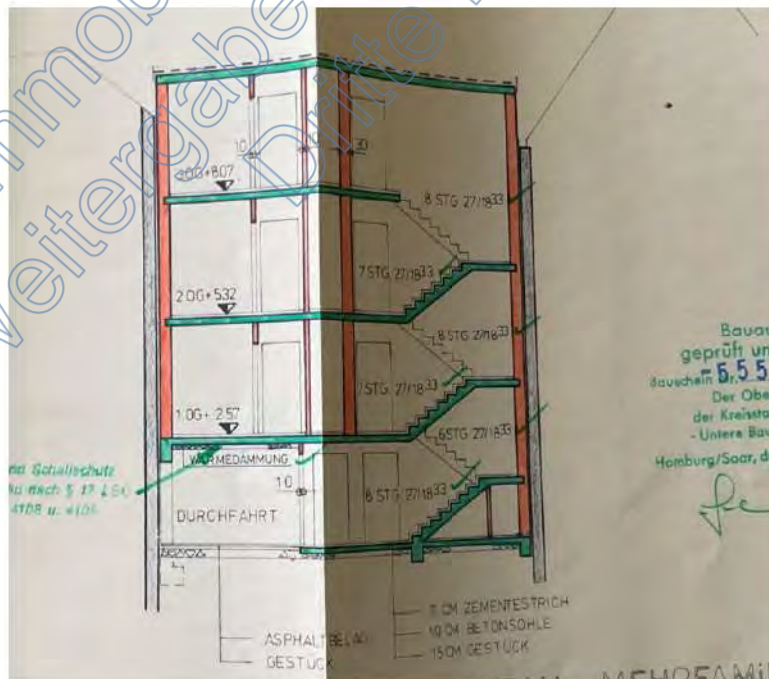


6.2.2 Schnitte

Ost-
West



Nord-
Süd



6.2.3 Ansichten



6.3 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Abzüge	Länge	Breite	Teilfläche	Raumfläche
Flur	1,70 m	1,00 m	1,70 m ²	1,70 m ²
Wohnen	4,58 m	4,36 m	19,97 m ²	20,56 m ²
DuBa	0,65 m	0,90 m	0,59 m ²	3,61 m ²
	0,95 m	0,95 m	0,90 m ²	
	1,60 m	1,90 m	3,04 m ²	
Heizung	0,55 m	0,60 m	0,33 m ²	
Summe				25,87 m ²
Putzabzug	3% auf Planmaße Dachgeschoss			0,78 m ²
Überschlägige Wohnfläche gesamt				25,09 m ²

*Angaben Planunterlagen und überschlägiges Aufmaß

** Abweichung zu Planung

Abzüge	Länge	Breite	Teilfläche	Raumfläche
Abstellraum	1,50 m	1,00 m	1,50 m ²	1,50 m ²
Überschlägige Nutzfläche gesamt				1,50 m ²

6.4 Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom¹ 18. November 2013				
Gültig bis:	02.05.2028	Registriernummer ²	SL-2018-001856481	1
Gebäude				
Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus			
Adresse	Zweibrücker Straße 23, 66424 Homburg			
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude			
Baujahr Gebäude ³	1979			
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3,4}	2015			
Anzahl Wohnungen	9			
Gebäudenutzfläche (A _{si})	378,0 m ² ☒ nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt			
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser ³	Erdgas E			
Erneuerbare Energien	Art: ---		Verwendung: ---	
Art der Lüftung / Kühlung	☒ Fensterlüftung ☐ Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung ☐ Anlage zur Kühlung ☐ Schachtlüftung ☐ Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung			
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung / Erweiterung) ☐ Sonstiges (freiwillig) ☒ Vermietung / Verkauf			
Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes				
Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4). ☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig. ☒ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt. Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch ☒ Eigentümer ☐ Ausleiher ☐ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigelegt (freiwillige Angabe).				
Hinweise zur Verwendung des Energieausweises				
Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.				
Aussteller: ARGE SOLAR e.V. Dipl.- Ing. (BA) Eva-Maria Kieler Altenkasselerstrasse 17/ B5 66115 Saarbrücken		ARGE SOLAR Beratung für Energie und Umwelt Altenkasseler Str. 17/B5 InnovationsCampus Saar 66115 Saarbrücken Tel. 0681/5000-0 Fax 0681/5000-499 www.arge-solar.de info@arge-solar.de		
03.05.2018 Ausstellungsdatum		 Unterschrift des Ausstellers		

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV der Registriernummer (§ 17 Absatz 4 Satz 4 und 5 EnEV) ist das Datum der Antragstellung einzutragen; die Registriernummer ist nach deren Einreihen nachträglich abzurufen.

² Mehrfachnennungen möglich.

³ Bei nicht rechtzeitiger Zuteilung der Registriernummer ist nach deren Einreihen nachträglich abzurufen.

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom ¹ 18. November 2013

3

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
80,7 kWh/(m²·a)

0 25 50 75 100 125 150 175 200 225 >250

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes
88,7 kWh/(m²·a)

 $80,7 \text{ kWh/(m}^2 \cdot \text{s)}$ [illegible]

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 20 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Skala sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche ($\dot{Q}_{w}$) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Witterungseinflusses und sich ändernden Nutzerverhaltens vom angegebenen Energieverbrauch ab.

⁴ EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

6.5 Fotos

Ost-
Fassade
(links)



West-
Fassade
(rechts)



Zufahrt
Stellpl./
Garagen
(links)



Instand-
haltung
Garagen-
dach
(rechts)



Fenster
Erdge-
schoss
(links)



Stell-
plätze
(links)

WM-
Platz
(rechts)



Brief-
kasten-
anlage
(links)

Eingangs-
flur
(rechts)



Keller-
abteil
(links)

Hausan-
schluss-
raum
(rechts)



Treppe
EG
(links)



TH OG
(rechts)



Whg.-
eingangs-
tür 1. OG
(links)



Dach-
fenster
TH
(rechts)

