

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
Versteigerungsgericht
Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg

Andreas Czech
Lortzingstraße 25
66450 Bexbach

Telefon: 06826 – 934230
Mobil: 0175 - 208 59 21
Telefax: 06826 – 9331893
E-Mail: info@immovalue-gutachter.de
Datum: 25.02.2025
Az.: 2025-002-immoValue

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Homburg, Blatt 9391 eingetragenen **5,300/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Steinhübel 14, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 8. OG Haus G, im Aufteilungsplan mit Nr. B 8.3 bezeichnet dem Kellerraum B 8.3**



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **2 K 29/24**

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
27.01.2025 ermittelt mit rd.

32.500 €¹.

Objekt: Wohnungseigentum (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 27,0 m²), Baujahr ca. 1982;
Raumaufteilung gemäß Aufteilungsplan: Flur, ASR, Kochnische, Schlaf-/Wohnraum, Bad, Balkon, Kellerraum

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden.

Ausfertigung Nr. 3

Dieses Gutachten besteht aus 35 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt (zwei papierhaft, zwei digital), davon eine für meine Unterlagen.

¹ Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4 des Gutachtens

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
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.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus.....	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	13
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im 8. OG Haus G	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.4.2.1	Wohnungseigentum	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	14
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Ermittlung des Verkehrswerts	15

4.1	Grundstücksdaten	15
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	15
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	15
4.4	Bodenwertermittlung	16
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	17
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
4.5	Ertragswertermittlung	19
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	19
4.5.3	Ertragswertberechnung	22
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	23
4.6	Verkehrswert	25
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	27
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	27
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	28
6	Verzeichnis der Anlagen	29
6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)	30
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet).....	31
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation	32
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnung	34
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundriss (unmaßstäblich)	35

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Steinhübel 14 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homburg, Blatt 9391, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Homburg, Flur 7, Flurstück 1717/73, zu bewertende Fläche 6.416 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg Versteigerungsgericht Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 06.01.2025 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	27.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	27.01.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2025 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 13.01.2025 • Berechnung der Wohn- und Nutzflächen • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung • Einholung Aufteilungsplan • Baupläne und -genehmigungen zu verschiedenen Gebäudeteilen • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern • Teilungserklärung Urkunde 1961/1982 vom 29.07.1982 • Einholung der letzten 3 Eigentümerversammlungen • Einholung des Wirtschaftsplan • Einholung Energieausweis

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Umfang der Besichtigung

Den Beteiligten wurde postalisch mit "Einwurfeinschreiben" der Ortstermin für den 27.01.2025 mitgeteilt. Zum Ortstermin war niemand zugegen. Ein Zutritt zum bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentum wurde nicht gewährt. Der Zutritt zum Flur des Gemeinschaftseigentums war möglich. Die Wertermittlung wird auf Basis der Außenbesichtigung und der vorliegenden Auskünfte durchgeführt.

Ermittlung der Wohnfläche

Das Bewertungsobjekt konnte nur von außen besichtigt werden. Die Wohnfläche wurde anhand der Grundrisse ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Dem Gutachter wurde keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjekts ermöglicht. Das Mehrfamilienhaus wies am Tag des Ortstermins einen leicht unterdurchschnittlichen Außenzustand auf (Dach, Fassade, Fenster, Außenanlagen).

Zum Zustand des Wohnungseigentums (Wände, Geschossdecken, Türen, Fußböden, Elektroinstallation, Sanitärinstallation und Heizungsinstallation) sind aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben möglich. In diesem Gutachten wird eine durch die Unsicherheit des Zustandes und der Ausbauqualität der Bewertungseinheit bei dieser Wertermittlung ein einfacher Ausbauzustand (Baujahr 1982) unterstellt.

Die Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf die Angaben aus der Bauakte, der Außenbesichtigung und der Ausführungen. In einzelnen Bereichen können Abweichungen vorliegen. Die im Rahmen dieser Bestandsaufnahme durchgeführte Besichtigung der Immobilie muss sich dabei auf eine mit üblicher Sorgfalt getätigte und einfache Inaugenscheinnahme beschränken. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es dem Gutachter nicht möglich war, das Bewertungsobjekt von innen zu besichtigen. Entsprechend wurde auftragsgemäß sodann eine einfache Außenbesichtigung durchgeführt. Um mögliche Risiken bei dieser Art der Wertermittlung zu würdigen, berücksichtigt der Gutachter im Rahmen der Verkehrswertfindung einen entsprechenden Abschlag an. Die fehlenden Bewertungsdaten werden durch getroffene nicht durch in Augenscheinnahme bestätigte Annahmen wertmäßig in der Berechnung angesetzt.

Aktuelle Nutzung

Zur aktuelle Nutzung kann keine Aussage getroffen werden.

Es ist nicht bekannt, ob ein Mietverhältnis vorliegt bzw. ob ein Mietvertrag existiert.

Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage hat nach Angaben der Hausverwaltung zum 31.12.2023 einen Endstand von rd. 518.000 € und bezüglich der MEA des zu bewertenden Sondereigentums einen Endstand von rd. 2.780 €.

Abteilung II

Es wird nach Maßgabe des Amtsgerichts der unbelastete Verkehrswert ausgewiesen.

Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Geh- und Farrecht für die Stadtgemeinde Homburg, gemäß Bewilligungen vom 30.12.1982 und 10.02.1983, eingetragen am 07.06.1983

Für die vorhandene Nutzung und den bewerteten Bestand ergibt sich aus dieser Eintragung kein zu berücksichtigender Werteeinfluss.

Das Recht ist nicht wertrelevant.

Marktdaten

Vergleichsmieten

Wohnen

Der IVD-Wohn- und Gewerbe-Preisspiegel 2024 weist für Wohnungen im Bestand in Homburg bei einem einfachen Wohnwert von 7,00 €/m² aus.

Bei einer mittleren Lage und einer einfachen Ausstattung weist der vdp-Research (Stand 11/2024) eine durchschnittliche Miete von 6,80 € aus (Mieten für Wohnungen mit rd. 70 m² Wohnfläche, in den vergangenen 10 Jahren gebaut bzw. vollständig saniert, guter Objektzustand)

Unter Anwendung des qualifizierten Mietspiegels des Saarpfalz-Kreises 2020 (indexiert auf 2025) sind Mieten in einer Spanne von 6,94 – 8,80 €/m² WF, im Durchschnitt 7,87 €/m² WF zu ermitteln.

Verkaufspreise

Für Eigentumswohnungen im Bestand weist der IVD-Wohn- und Gewerbenietspiegel 2024 Kaufpreise bei einem einfachen Wohnwert in Höhe von 1.000 €/m² WF in Homburg aus.

Marktsituation

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bei den Kaufpreisen und Kauffällen übergegangen.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarpfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Homburg (ca. 43.000 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Zweibrücken (ca. 12 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 35 km entfernt)

Bundesstraßen:
B423 (ca. 0,1 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A6 Mannheim-Saarbrücken (ca. 6 km entfernt)
A8 Pirmasens-Saarlouis (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:
Homburg (ca. 2,5 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim (ca. 30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1,5 km.
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,2 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1 km entfernt;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: ausschließlich wohnbauliche Nutzungen

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: Straßenfront:
ca. 100 m;

mittlere Tiefe:
ca. 80 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 6.416 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege einseitig vorhanden; Parkflächen begrenzt vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Gebäudes
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.01.2025 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster nicht als Verdachtsfläche aufgeführt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 07.01.2025 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Homburg, Blatt 9391, folgende Eintragung: Lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Geh- und Fahrrecht Siehe Erläuterung unter Punkt 1.4 des Gutachtens
Anmerkung:	Der Gutachter 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.
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: Dem Sachverständigen liegt eine Baulastenauskunft vom 20.01.2025 vor.
Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nach Einsicht in die Teildenkmalliste für den Saarpfalz-Kreis der Denkmalschutzbehörde des Saarlandes nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

2.5.2 Bauplanungsrecht

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

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

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

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

Anmerkung: Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einer Mehrfamilienhaus-Wohnanlage (Steinhübel 14 und 16) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich zwei Mehrfamilienhäuser und eine Tiefgarage mit Parkdeck.

Über die Nutzung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentums kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage getroffen werden.

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

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.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; achtgeschossig; unterkellert; Staffelgeschoss; Flachdach; freistehend
Baujahr:	1982
Modernisierung:	gemäß Verwalter keine in den letzten 20 Jahren
Energieeffizienz:	Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energieverbrauchs ermittelt; Primärenergiebedarf: 232 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 178 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	Faserzementplatten (vermutlich asbesthaltig), verputzt und teilweise Wärmedämmverbundsystem

3.2.2 Nutzungseinheiten

In dem Gebäude Steinhübel 14 befinden sich insgesamt 80 Wohnungen.

In der Wohnanlage Steinhübel 14 und 16 befinden sich insgesamt 152 Wohneinheiten.

Im Kellergeschoss befinden sich folgende Räume:

Kellerflure, Hausanschlussraum, Kellerräume der einzelnen Wohnungen, Waschküche, Trockenraum, Fahrradkeller, Haustechnikraum

Im Erd-, 1. bis 8. Obergeschoss befinden sich jeweils bis zu 8 Wohnungen.

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. B 8.3) befindet sich im 8. Obergeschoss.

Der Wohnung ist ein Kellerraum zugeordnet.

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton mit Stufen aus Terrazzo <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Stufen aus Terrazzo; Stahlhandlauf mit Kunststoffüberzug;
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach (Warmdach) <u>Dacheindeckung:</u> Bitumen

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung
Heizung:	Zentralheizung, Fernwärme
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	überwiegend zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Balkone
besondere Einrichtungen:	Aufzug
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	keine
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist leicht unterdurchschnittlich.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen

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

keine

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 8. OG Haus G

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 8. OG Haus G im Aufteilungsplan mit Nr. B 8.3 bezeichnet dem Kellerraum B 8.3.

Wohnfläche/Nutzfläche: gemäß Aufteilungsplan
Die Wohnfläche beträgt gemäß der Ermittlung anhand des Aufteilungsplans rd. 27 m²

Raumaufteilung/Orientierung: gemäß Aufteilungsplan
Die Wohnung hat folgende Räume:
Flur, Abstellraum, Kochnische, Bad, Schlaf-/Wohnraum

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Schlaf-/Wohnbereich gartenseitig gelegen
- Flur innenliegend
- Abstellraum innenliegend
- Bad innenliegend
- Kochnische innenliegend
- Balkon gartenseitig gelegen

Grundrissgestaltung: gemäß Aufteilungsplan
zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: wird ausreichend unterstellt

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnungseigentum

Ausstattungsmerkmale

Raumausstattungen/Ausbauzustand: Bodenbeläge, Wand-Deckenbekleidungen, Türen, sanitäre Ausstattung etc.) konnten wegen fehlender Innenbesichtigung beim Ortstermin nicht festgestellt werden.

Es wird ein einfacher und baujahrestypischer Standard unterstellt.

Fenster: keine Angabe möglich

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür

Zimmertüren:
keine Angabe möglich

besondere Einrichtungen: keine Angabe möglich

Küchenausstattung:	keine Angabe möglich
Bauschäden und Baumängel:	keine Angabe möglich
Grundrissgestaltung:	vermutlich zweckmäßig gemäß Aufteilungsplan
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Angabe möglich

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	keine Angabe möglich
besondere Einrichtungen:	keine Angabe möglich
besondere Bauteile:	Balkon
Baumängel/Bauschäden:	keine Angabe möglich
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine Angabe möglich
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Angabe möglich

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	keine
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):	Gemäß Auskunft des Hausverwalters bestand zum Wertermittlungstichtag eine ausreichend hohe Instandhaltungsrücklage. (siehe hierzu Punkt 1.4. "Besonderheiten des Auftrags")

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem leicht unterdurchschnittlichen Zustand. Zum Zustand des Wohnungseigentums kann keine Angabe gemacht werden.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 5,300/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Steinhübel 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 8. OG Haus G, im Aufteilungsplan mit Nr. B 8.3 bezeichnet dem Kellerraum B 8.3 zum Wertermittlungstichtag 27.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Homburg	9391	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Homburg	7	1717/73	6.416 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugsinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

Unterstützend oder auch alleine (z. B. wenn nur eine geringe Anzahl oder keine geeigneten Vergleichskaufpreise oder Vergleichsfaktoren bekannt sind) können zur Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum auch das Ertrags- und/oder Sachwertverfahren herangezogen werden.

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

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

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

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

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.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **225,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,0
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	8
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.01.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WR (reines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	1,2
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	8
Grundstücksfläche (f)	=	6.416 m ²

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

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 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)	=	225,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	27.01.2025	× 1,04	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	WR (reines Wohngebiet)	WR (reines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 234,00 €/m ²	
WGFZ	1,0	1,2	× 1,04	E2
Fläche (m ²)	keine Angabe	6.416	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	8	8	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 243,36 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	243,36 €/m ²	
Fläche	×	6.416 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	1.561.397,76 € <u>rd. 1.560.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 insgesamt **1.560.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Ansatz aus vergleichbaren Lagen abgeleiteten durchschnittlichen 4-%igen jährlichen Bodenpreissteigerung.

E2

Die Umrechnung von der WGFZ des BRW-Grundstücks auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in der Vergleichswertrichtlinie, Anlage 1 mitgeteilten Umrechnungskoeffizienten.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5,300/1.000) 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	1.560.000,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	1.560.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 5,300/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.268,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 8.268,00 € rd. 8.270,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 **8.270,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

Die Ermittlung des Ertragswerts basiert auf den marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (insbesondere Mieten und Pachten) aus dem Grundstück. Die Summe aller Erträge wird als **Rohertrag** bezeichnet. Maßgeblich für den vorläufigen (Ertrags)Wert des Grundstücks ist jedoch der **Reinertrag**. Der Reinertrag ermittelt sich als Rohertrag abzüglich der Aufwendungen, die der Eigentümer für die Bewirtschaftung einschließlich Erhaltung des Grundstücks aufwenden muss (**Bewirtschaftungskosten**).

Das Ertragswertverfahren fußt auf der Überlegung, dass der dem Grundstückseigentümer verbleibende Reinertrag aus dem Grundstück die Verzinsung des Grundstückswerts (bzw. des dafür gezahlten Kaufpreises) darstellt. Deshalb wird der Ertragswert als **Rentenbarwert** durch Kapitalisierung des Reinertrags bestimmt.

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

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

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

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

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. Als marktüblich erzielbare Erträge können auch die tatsächlichen Erträge zugrunde gelegt werden, wenn diese marktüblich sind.

Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags zunächst die für eine übliche Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge zugrunde zu legen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

Die Bewirtschaftungskosten sind marktüblich entstehende Aufwendungen, die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und die Betriebskosten.

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

Ertragswert / Rentenbarwert (§ 29 und § 34 ImmoWertV 21)

Der vorläufige Ertragswert ist der auf die Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag bezogene (Einmal)Betrag, der der Summe aller aus dem Objekt während seiner Nutzungsdauer erzielbaren (Rein)Erträge einschließlich Zinsen und Zinseszinsen entspricht. Die Einkünfte aller während der Nutzungsdauer noch anfallenden Erträge – abgezinst auf die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag – sind wertmäßig gleichzusetzen mit dem vorläufigen Ertragswert des Objekts.

Als Nutzungsdauer ist für die baulichen und sonstigen Anlagen die Restnutzungsdauer anzusetzen, für den Grund und Boden unendlich (ewige Rente).

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Der Liegenschaftszinssatz ist eine Rechengröße im Ertragswertverfahren. Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich Nutzung und Bebauung gleichartiger Grundstücke nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens als Durchschnittswert abgeleitet (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Ansatz des (marktkonformen) objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus)	1	Gesamt	27,00		7,00	200,00	2.400,00
Summe			27,00	-		200,00	2.400,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **2.400,00 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelaufstellung)

– **855,00 €**

jährlicher Reinertrag

= **1.545,00 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,75 % von 8.270,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **227,43 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

= **1.317,57 €**

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,75 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **37** Jahren Restnutzungsdauer

× **23,036**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **30.351,54 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **8.270,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **38.621,54 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

– **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **38.621,54 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **6.100,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums

= **32.521,54 €**

rd. 32.500,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden von mir durchgeführt. Sie orientieren sich an der Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (WMR), in der die von der Rechtsprechung insbesondere für Mietwertermittlungen entwickelten Maßgaben zur wohnwertabhängigen Anrechnung der Grundflächen auf die Wohnfläche systematisiert sind, sofern diesbezügliche Besonderheiten nicht bereits in den Mietansätzen berücksichtigt sind (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFIV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- qualifizierter Mietspiegel 2020² für den Saarpfalz-Kreis
- IVD Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegel 2024

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)

BWK-Anteil		
Verwaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	1 Whg. × 429,00 €
Instandhaltungskosten		
Wohnen	Wohnungen (Whg.)	27,00 m ² × 14,00 €/m ²
Mietausfallwagnis		
Wohnen	2,0 % vom Rohertrag	
Summe		855,00 €

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- Landesgrundstücksmarktbericht 2024 des Saarlandes

² Der Mietspiegel hat am 09.12.2022 wegen Zeitablauf seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis herangezogen werden.

- Grundstücksmarktbericht 2016 sowie Mitteilungen des Gutachterausschusses für den Saarpfalz-Kreis
- Landesgrundstücksmarktberichts 2019, 2021 und 2023 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

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.

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: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus

Das 1982 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1982 = 43$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 43 \text{ Jahre} =$) 37 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "nicht modernisiert" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1982.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-6.100,00 €
Abschlag wegen fehlender Innenbesichtigung 20 % von 30.351,54 € (Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen rd. 6.100 €)	-6.100,00 €
Summe	-6.100,00 €

4.6 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **30.900,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 5,300/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Steinhübel 14 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 8. OG Haus G, im Aufteilungsplan mit Nr. B 8.3 bezeichnet dem Kellerraum B 8.3

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Homburg	9391	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Homburg	7	1717/73

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus bebautes Grundstück

zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2025 mit rd.

32.500 €

in Worten: zweiunddreißigtausendfünfhundert Euro

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

Bexbach, den 25. Februar 2025



Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

ImmoWertV 2021:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

GEG:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2024 für das Saarland
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht 2019, 2021, 2013 des oberen Gutachterausschusses von RLP
- [7] Grundstücksmarktbericht 2016 des Gutachterausschusses für den Saarpfalz-Kreis
- [8] IVD-Wohn- und Gewerbemietpiegel 2024
- [9] vdp-Research-Daten 11/2024
- [10] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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" erstellt.

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

6 Verzeichnis der Anlagen

6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation.....
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnungen.....
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundrisszeichnungen, Schnitt (unmaßstäblich)

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

6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Rückseite Mehrfamilienhaus – Bewertungseinheit markiert



Vorderansicht Mehrfamilienhaus



Bewertungseinheit markiert



Eingangsbereich



Treppenraum

Briefkastenanlage



Aufzug



Wohnungstür



Wohnungstür

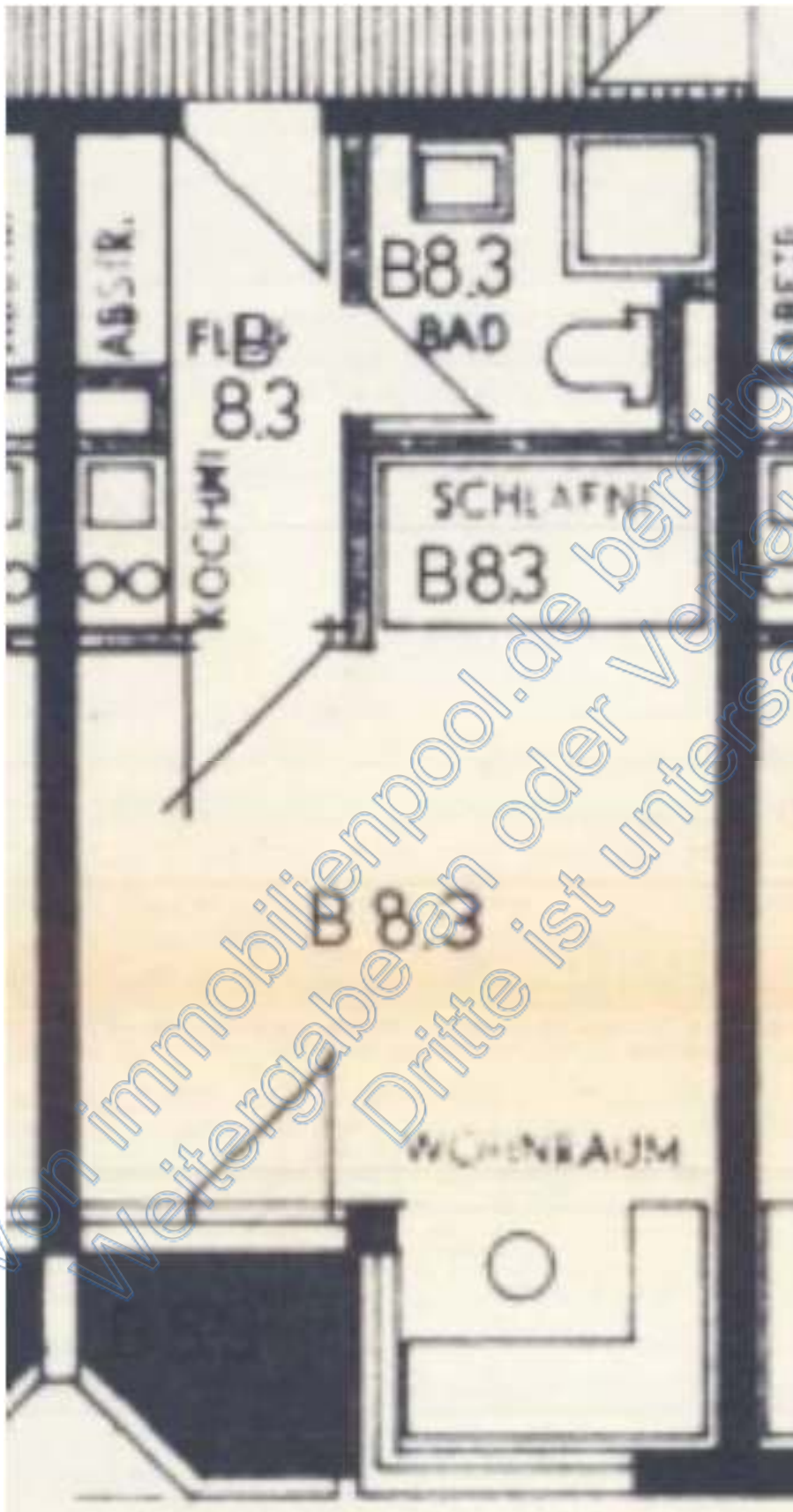
6.4 Anlage 4: Flächenberechnung**wohnwertabhängige Berechnung der Wohnfläche:**

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ³	wohnwertabhängige Wohnfläche
8. Obergeschoss	Flur mit ASR	2,77	1,00	2,77
	Bad	3,79	1,00	3,79
	Kochnische	1,58	1,00	1,58
	Schlafen/Wohnen	17,89	1,00	17,89
	Balkon ⁴	2,04	0,25	0,51
		28,07		26,54

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 27 m²

³ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

⁴ Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für den Balkon gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit **0,25**.

6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)**Grundriss bewertungsgegenständiges Wohnungseigentum**