

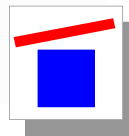
Kein Original!
Gutachten!

**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 Straße 24
66424 Homburg



GUTACHTEN

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

des **133,07/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
in **66450 Bexbach, Robert-Koch-Straße 4**,

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im Erdgeschoss** und an dem **Kellerraum im Kellergeschoss**,
im **Aufteilungsplan** jeweils mit **Nr. 3** bezeichnet

sowie dem **Sondernutzungsrecht** an einer **Terrasse** und an einer
Gartenfläche, im **Aufteilungsplan** jeweils mit **SNR 3** bezeichnet
und dem **Sondernutzungsrecht** an einem **PKW-Abstellplatz**,
im **Aufteilungsplan** mit **"P"** bezeichnet

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Bexbach
Blatt: 8925

Gemarkung: Bexbach
Flur: 2
Flurstück: 419/5

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 35/23**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag
05.01.2024 ermittelt mit rd.

326.000 €

Objekt: Wohnung (wohnerabhängige Wohnfläche rd. 115 m²);
Wohn- Esszimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Kinderzim-
mer, Diele, Bad, Dusche/WC, tlw. überdachte Terrasse

Lage: Erdgeschoss
Baujahr: Fertigstellung ca. Anfang 2019

Modernisierungen:
keine

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 42 Seiten incl. 5 Anlagen mit insgesamt 7
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine
für unsere Unterlagen.

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 05.02.2024

Gutachten-Nr.: 2024-02-KK

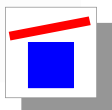
Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



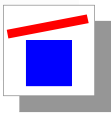


Inhaltsverzeichnis

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.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	12
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet.....	12
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.5	Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss.....	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14



3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	14
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	15
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Ermittlung des Verkehrswerts	16
4.1	Grundstücksdaten	16
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	16
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	16
4.4	Bodenwertermittlung	17
4.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	19
4.5	Ertragswertermittlung	20
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	20
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	21
4.5.3	Ertragswertberechnung	23
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	24
4.6	Vergleichswertermittlung	28
4.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	28
4.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	29
4.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	30
4.6.4	Vergleichswert	32
4.7	Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen	33
4.7.1	Bewertungstheoretische Vorbemerkungen	33
4.7.2	Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse	33
4.7.3	Gewichtung der Verfahrensergebnisse	33
4.7.4	Verkehrswert	34
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	35
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	35
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	35
5.3	Verwendete fachspezifische Software	35
6	Verzeichnis der Anlagen	35



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

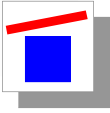
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Robert-Koch-Straße 4 66450 Bexbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bexbach, Blatt 8925, lfd. Nr. 1;
Katasterangaben:	Gemarkung Bexbach, Flur 2, Flurstück 419/5, zu bewertende Fläche 1.113 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 27.11.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümerin:	dem Gericht bekannt
Sonstige Beteiligte:	Rechtsanwältin XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	05.01.2024
Qualitätstichtag:	05.01.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	05.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Alle Räume des Bewertungsobjekts konnten besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch (stellv. Vorsitzender) Die Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2023 • Beschluss vom 27.11.2023 Von der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Kaufvertrag vom 06.10.2017 (Urk.R.Nr. 2146/2017) • Nebenkostenabrechnung von 2022 • Ergänzung zur Teilungserklärung vom 30.06.2017 (Urk.R.Nr. 1386/2017) • Wohnungsgrundriss und Lageplan

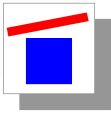


Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.01.2024
- Bauakte Az. 354-2017-06 (Abgeschlossenheitsbescheinigung)
- Berechnung der Wohnflächen
- Aufmaß des Bewertungsobjekts
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Energieausweis vom 20.05.2018
- Teilungserklärung vom 03.02.2017 (Urk.R.Nr. 263/2017)
- Ergänzung zur Teilungserklärung vom 30.06.2017 (Urk.R.Nr. 1386/2017)
- Fotodokumentation

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarpfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Bexbach (ca. 18.000 Einwohner);
Stadtteil Bexbach-Mitte (ca. 7.800 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Homburg (ca. 7 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 32 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A6, Saarbrücken-Mannheim (ca. 3,5 km entfernt)

Bahnhof:
Bexbach (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1) Stadtmitte;
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe;
Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

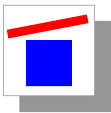
Topografie: leicht hügelig;
von der Robert-Koch-Straße ansteigend;
Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2) Straßenfront:
Robert-Koch-Straße ca. 29 m;
Pfarrer-Kneipp-Weg ca. 38 m

Grundstücksgröße:
1.113,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

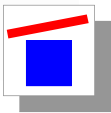


2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Robert-Koch-Straße:</u> Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
	<u>Pfarrer-Kneipp-Weg:</u> Gemeindestraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	<u>Robert-Koch-Straße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
	<u>Pfarrer-Kneipp-Weg:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss; Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage des Nachbargrundstücks; tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bexbach, Blatt 8925 folgende Eintragung: • Insolvenzvermerk.
Anmerkung:	Der Sachverständige 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.



Herrschervermerke:	keine Eintragungen vorhanden
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 keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

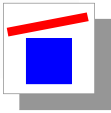
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
---------------------------------	---

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung wurde erteilt. 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 Entrichtung 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 erfragt.



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

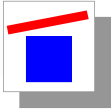
Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 8 Tiefgaragenplätze und 9 Außenstellplätze;

Das Objekt ist eigengenutzt und (vermutlich) tlw. vermietet.

Die zu bewertende Wohnung ist eigengenutzt.

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.

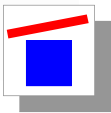
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und 8 Tiefgaragenstellplätzen; dreigeschossig, unterkellert, Flachdach, freistehend
Baujahr:	2019 (Jahr der Fertigstellung, gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 33,6 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 48,6 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen;



3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Treppenraum, Tiefgarage, Schleuse mit Aufzug, 10 Kellerräume, Trockenraum, Technikraum

Erdgeschoss:

Treppenraum, Aufzug, 3 Wohnungen

1. Obergeschoss:

Treppenraum, Aufzug, 5 Wohnungen

2. Obergeschoss:

Treppenraum, Aufzug, 2 Wohnungen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Keller: Mauerwerk und Beton

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
(12 cm, gemäß Bauunterlagen)

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk und Beton (Wohnungstrennwände);
nichttragende Innenwände Mauerwerk;
jeweils gemäß Bauunterlagen

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppen: Geschosstreppen:
Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag;
Edelstahlgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, mit verglastem
Seitenelement (Dreifachverglasung)
Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:
Stahlbeton

Dachform:
Flachdach

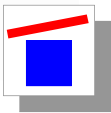
Dacheindeckung:
Abdichtungsbahnen, im Bereich der Dachterrassen mit Platten-
belag (gemäß Bauunterlagen);
Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Elektroinstallation:	gute Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Telefon- und Fernseekabelanschluss, Glasfaseranschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 2018; wandhängende Brennwerttherme, 19 kW, Baujahr 2018, Fabrikat Viessmann Vitodens 300-W; Fußbodenheizung, in den Bädern jeweils 1 Handtuchheizkörper zusätzlich KWK-Anlage für Heizung und Warmwasserbereitung; Baujahr 2018, Fabrikat Viessmann Vitotwin 300
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Dusche/WCs
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, unterstützt durch KWK-Anlage; Warmwasserspeicher, Baujahr 2018, Fabrikat Viessmann Vitocell 300

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsrampe, Eingangsüberdachung, Balkone, Dachterrassen
besondere Einrichtungen:	Tiefgarage, Personenaufzug mit 4 Haltestellen (630 kg)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

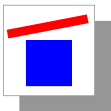
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzfläche, Terrasse, Gartenfläche

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungseigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen, Terrassen, Gartenflächen



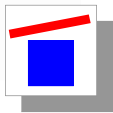
3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im Erdgeschoss rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß örtlichem Aufmaß rd. 115 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde wohnwertabhängig durchgeführt
Raumaufteilung:	Wohn- Esszimmer mit Küchenzeile, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Diele, Bad (von Schlafzimmer aus zugänglich), Dusche/WC, tlw. überdachte Terrasse
Grundrissgestaltung:	individuell
Besonnung/Belichtung:	gut

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Vinylbelag, Holzparkett; Bad und Dusche/WC: Fliesen; Terrasse: WPC-Barfußdielen
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich, Bad: Fliesen, ca. 1,60 m – 2,00 m hoch, darüber Putz mit Anstrich Dusche/WC: Fliesen, ca. 1,40 m – 2,00 m hoch, darüber Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Glattfasertapeten mit Anstrich
Fenster:	Kunststofffenster mit Dreifachverglasung; gute Beschläge; Rollläden aus Kunststoff, mit elektrischem Antrieb; Fensterbänke innen aus Stein; Fensterbänke außen aus Metall
Türen:	<u>Wohnungseingangstür:</u> glatte Holztür mit Türspion <u>Innentüren:</u> profilierte Türen aus Holz; gute Schlösser und Beschläge; Holzzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> 1 eingebaute Wanne, 1 schwellenfreie Dusche mit Linienentwässerung, 1 WC mit Unterputzpülkasten, 1 Waschtisch mit Unterschrank, Duschtrennung aus Glas, Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, Entlüftung über Fenster <u>Dusche/WC:</u> 1 schwellenfreie Dusche mit Linienentwässerung, 1 WC mit Unterputzpülkasten, 1 Waschtisch mit Unterschrank, Duschtrennung aus Glas, 1 Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper; gute Ausstattung und Qualität, weiße Sanitärobjekte, innenliegend, mechanische Raumentlüftung



Elektroinstallation:	gute Ausstattung; je Raum mehrere Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen (tlw. Bodensteckdosen); Glasfaseranschluss; Türöffner, Klingelanlage, Telefon- und Fernsehkabelanschluss
Bauschäden und Baumängel:	Boden- und Wandbeläge Schlafzimmer renovierungsbedürftig, Steckdose im Bereich des ehemaligen Einbauschranks fehlt
Grundrissgestaltung:	individuell

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	Einbauschränk in der Diele
besondere Bauteile:	keine vorhanden
wirtschaftliche Wertminderungen:	Das Bad kann nur über das Elternschlafzimmer begangen werden. Da noch ein weiteres Duschbad in der Wohnung vorhanden ist, wird wegen des "gefangenen Raums" kein Wertabzug vorgenommen.
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut. Es besteht ein geringfügiger Renovierungsbedarf.

3.5 Sondereigentum an dem Kellerraum im Kellergeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Nutzfläche beträgt gemäß örtlichem Aufmaß rd. 3 m ² .
Raumaufteilung:	1 Kellerraum

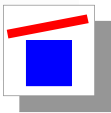
3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	Estrich mit Anstrich
Wandbekleidungen:	Putz mit Anstrich
Deckenbekleidungen:	Rohdecke
Türen:	<u>Innentür:</u> einfache Holztür

Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
---------------------------	------------------------------

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
besondere Bauteile:	keine vorhanden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut.

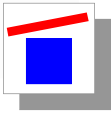


3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an einer Terrasse und an einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan mit SNR 3 bezeichnet; an einem PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit "P" bezeichnet
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):	Die Erhaltungsrücklage beträgt zum Wertermittlungsstichtag rd. 4.000 € für die gesamte Wohnanlage. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 550 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 133,070/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66450 Bexbach, Robert-Koch-Straße 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und an dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und an einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan jeweils mit SNR 3 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit "P" bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 05.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bexbach	8925	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bexbach	2	419/5	1.113 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 Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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



4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.113 m ²
Orientierung	=	Südlage

Erläuterungen zur nachfolgenden Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt entsprechend der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis mitgeteilten örtlichen Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Die Ecklage des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt der Sachverständige mit einem Abschlag in Höhe von 5 % vom beitragsfreien Bodenrichtwert.

E4

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

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

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



Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

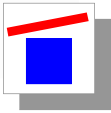
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.01.2024	x 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 132,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.113	x 0,89	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	1	2	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	x 0,95	E3
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	Südlage	x 1,07	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 119,87 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	119,87 €/m ²	
Fläche	x	1.113 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	133.415,31 € <u>rd. 133.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 insgesamt 133.000,00 €.



4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 133,070/1.000) 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 Ertragswertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	133.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-5.286,27 €	
angepasster Gesamtbodenwert	127.713,73 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 133,070/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	16.994,87 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 16.994,87 € rd. 17.000,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.01.2024 **17.000,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

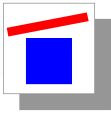
Zuschlag für dem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Zuschlag
Gartenfläche SNR 3	2.181,62 €
Summe	2.181,62 €

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Abschlag für fremdem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Abschlag
Gartenflächen SNR 1 und SNR 2	7.467,89 €
Summe	7.467,89 €



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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

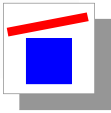
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (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 Grundstückseinertrages 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

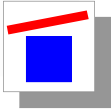
Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag' 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.



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung EG rechts	115,00		8,37	rd. 960,00	11.520,00
	2	Kfz.-Stellplatz		1,00	25,00	25,00	300,00
Summe			115,00	1,00		985,00	11.820,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.820,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.350,50 €
jährlicher Reinertrag	= 9.469,50 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,23 % von 17.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 379,10 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 9.090,40 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,23 % Liegenschaftszinssatz und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	× 36,266
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 329.672,45 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 17.000,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 346.672,45 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge¹	+ -20.800,35 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 325.872,10 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.500,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 324.372,10 €
	rd. 324.000,00 €

¹ Der Liegenschaftszinssatz wurde zum Stichtag 01.01.2022 abgeleitet. Gemäß einer Auswertung von Sprengnetter Immobilienbewertung sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen dem 01.01.2022 und Dezember 2023 um rd. 6 % gefallen. Diesen Umstand berücksichtigt der Sachverständige mit einem Abschlag in Höhe 346.672,45 € × 0,06 = 20.800,35 €.



4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden vom Sachverständigen 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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem „Qualifizierten Mietspiegel 2018 für den Saarpfalz-Kreis²“, Fortschreibung 2020 und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	452,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.603,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	236,40
Aufzug	0,50	----	59,10
Summe			2.350,50 (ca. 20 % des Rohertrags)

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.



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 der Zentralen Geschäftsstelle,
- sowie des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Der Liegenschaftszinssatz wurde zum Stichtag 01.01.2022 abgeleitet. Gemäß einer Auswertung von Sprengnetter Immobilienbewertung sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen dem 01.01.2022 und Dezember 2023 um rd. 6 % gefallen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung erforderlich.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -6,00 % von (346.672,45 €)	-20.800,35 €
Summe	-20.800,35 €

Gesamtnutzungsdauer

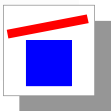
Gemäß ImmoWertV 21, Anlage 1, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer: ist für Mehrfamilienhäuser (bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %				1,0	
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				0,7	0,3
Innenwände und -türen	11,0 %			0,8	0,2	
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			0,5	0,5	
Sanitäreinrichtungen	9,0 %				1,0	
Heizung	9,0 %			0,5	0,3	0,2
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,3	0,7	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	28,6 %	66,3 %	5,1 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 4	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z.B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)
Dach	
Standardstufe 4	glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z.B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)



Fenster und Außentüren	
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Standardstufe 5	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Standardstufe 4	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Standardstufe 4	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 4	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Standardstufe 4	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung
Standardstufe 5	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid- Systeme
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen
Standardstufe 4	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse Personenaufzugsanlagen

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungstichtag' 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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) 2019 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2019 = 5$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} =$) 75 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (75 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 5 \text{ Jahre} =$) 2019.

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

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2019

zugrunde gelegt.

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.

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

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

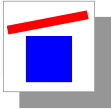
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

keine wesentlichen erkennbar

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		-2.000,00 €
• kleinere Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten	-2.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		500,00 €
• Einbauschrank Diele	500,00 €	
Summe		-1.500,00 €



4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

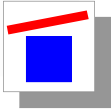
Die Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts kann entweder auf der statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen (**Vergleichspreisverfahren**) oder auf der Multiplikation eines an die Merkmale des zu bewertenden Objektes angepassten Vergleichsfaktors mit der entsprechenden Bezugsgröße (**Vergleichsfaktorverfahren**) basieren.

Zur Ermittlung von **Vergleichspreisen** sind Kaufpreise von Grundstücken heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.) aufweisen und deren Vertragszeitpunkte in hinreichend zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Eine **hinreichende Übereinstimmung der Grundstücksmerkmale** eines Vergleichsgrundstücks mit dem des Wertermittlungsobjektes liegt vor, wenn das Vergleichsgrundstück hinsichtlich seiner wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale keine, nur unerhebliche oder solche Abweichungen aufweist, deren Auswirkungen auf die Kaufpreise in sachgerechter Weise durch Umrechnungskoeffizienten oder Zu- und Abschläge berücksichtigt werden können. Eine **hinreichende Übereinstimmung des Vertragszeitpunktes** mit dem Wertermittlungsstichtag liegt vor, wenn der Vertragszeitpunkt nur eine unerheblich kurze Zeitspanne oder nur so weit vor dem Wertermittlungsstichtag liegt, dass Auswirkungen auf die allgemeinen Wertverhältnisse in sachgerechter Weise, insbesondere durch Indexreihen, berücksichtigt werden können.

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche, auf eine geeignete Bezugseinheit bezogene Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte). Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Zur Anwendung des Vergleichsfaktorverfahrens ist der Vergleichsfaktor bei wertrelevanten Abweichungen der Grundstücksmerkmale und der allgemeinen Wertverhältnisse mittels **Umrechnungskoeffizienten** und **Indexreihen** oder in sonstiger geeigneter Weise an die Merkmale des Wertermittlungsobjektes anzupassen (=> objektspezifisch angepasster Vergleichsfaktor).

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

Das Vergleichswertverfahren stellt insbesondere durch die Verwendung von Vergleichspreisen (direkt) bzw. Vergleichsfaktoren (indirekt) einen Kaufpreisvergleich dar.



4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

Da die allgemeinen Wertverhältnisse durch die Anwendung von Indexreihen ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine 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 Bewertungsobjektes (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 Instandhaltung, 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).

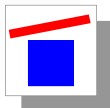
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf beruhenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen,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



4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	265.000,00	300.000,00	227.000,00	274.500,00
Wohnfläche [m²]	115,00	106,00	116,00	127,00	102,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.500,00	2.586,21	1.787,40	2.691,18
Stellplatzanteil [€/m²]		-94,34	-43,10	-39,37	-98,04
bereinigter relativer Vergleichswert [€/m²]	-----	2.405,66	2.543,10	1.748,03	2.593,14
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.01.2024					
Kaufdatum	05.01.2024	10.10.2018	19.10.2018	28.12.2018	23.04.2021
zeitliche Anpassung		× 1,32	× 1,32	× 1,31	× 1,04
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		3.175,47	3.356,89	2.289,92	2.696,87
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	115,00	106,00	116,00	127,00	102,00
Anpassungsfaktor		× 0,99	× 1,00	× 1,01	× 0,99
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	gute Lage	mittlere Lage	mittlere Lage
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Geschosslage	EG	DG	DG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Ausstattung insgesamt	gehoben	mittel/gehoben	gehoben	mittel	gehoben
Anpassungsfaktor		× 1,06	× 1,00	× 1,11	× 1,00
RND/GND [Jahre] (Restwert)	75 / 80	70/80	80/80	72/80	74/80
Anpassungsfaktor		× 1,07	× 0,94	× 1,04	× 1,01
Bodenwertanteil [%]	13,31	17,57	12,62	18,96	18,40
Anpassungsfaktor		× 0,94	× 1,00	× 0,93	× 0,94
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		3.351,67	3.155,48	2.483,02	2.534,80
Gewicht		0,50	0,50	0,50	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.675,83	1.577,74	1.241,51	2.534,80



I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5			
Vergleichswert [€]	-----	370.000,00			
Wohnfläche [m²]	115,00	134,00			
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	2.761,19			
Stellplatzanteil [€/m²]		-37,31			
bereinigter relativer Ver- gleichswert [€/m²]	-----	2.723,88			
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 05.01.2024					
Kaufdatum	05.01.2024	17.06.2021			
zeitliche Anpassung		× 1,04		×	×
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstich- tag [€/m²]		2.832,84			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	115,00	134,00			
Anpassungsfaktor		× 1,02		×	×
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage			
Anpassungsfaktor		× 1,00		×	×
Geschosslage	EG	EG			
Anpassungsfaktor		× 1,00		×	×
Aufzug	vorhanden	vorhanden			
Anpassungsfaktor		× 1,00		×	×
Ausstattung insgesamt	gehoben	gehoben			
Anpassungsfaktor		× 1,00		×	×
RND/GND [Jahre] (Restwert)	75 / 80	71/80			
Anpassungsfaktor		× 1,06		×	×
Bodenwertanteil [%]	13,31	19,80			
Anpassungsfaktor		× 0,92		×	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		× 1,00		×	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		× 1,00		×	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		2.817,83			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		2.817,83			

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise (1 - 5)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Lage: Stadt Homburg, Stadt Bexbach, Gemeinde Kirkel

Inventar: Die Vergleichskaufpreise 3 und 4 wurden jeweils um den Wert des im Kaufpreis enthaltenen Inventars reduziert.



Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichspreise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

$\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach $1.969,54 \text{ €/m}^2$ - $3.657,72 \text{ €/m}^2$.

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	9.847,71 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 3,50
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 2.813,63 €/m ² rd. 2.814,00 €/m²

4.6.4 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.814,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 43,48 €/m ²	E1
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 2.857,48 €/m ²	
Wohnfläche	× 115,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 328.610,20 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 328.610,20 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 328.610,20 € rd. 329.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 mit rd. **329.000,00 €** ermittelt.

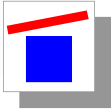
Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1 - Zu- und Abschläge zum vorläufigen gewichtet gemittelten relativen Vergleichswert

Bezeichnung	Wertbeeinflussung
Kfz-Stellplatz 5.000 € / 115 m ² Wohnfläche = rd. 43,48 €/m ²	43,48 €/m ²
Summe	43,48 €/m ²

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Da davon auszugehen ist, dass in den Kaufpreisen für die Vergleichsobjekte bereits Reparatur- und Instandsetzungskosten in üblichem Umfang berücksichtigt sind, wird an dieser Stelle kein weiterer Wertabzug vorgenommen.



4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

Wie geeignet das jeweilige Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts ist, hängt dabei entscheidend von zwei Faktoren ab:

- von der Art des zu bewertenden Objekts (übliche Nutzung; vorrangig rendite- oder substanzwertorientierte Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr) und
- von der Verfügbarkeit und Zuverlässigkeit der zur Erreichung einer hohen Marktkonformität des Verfahrensergebnisses erforderlichen Daten.

4.7.2 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **324.000,00 €**,

und der **Vergleichswert** mit rd. **329.000,00 €** ermittelt.

4.7.3 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten (vgl. § 6 Abs. 4 ImmoWertV 21).

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszuverlässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von

- 5 hinreichend vergleichbaren Verkaufswerten

zur Verfügung.

Aufgrund der geringen Anzahl von Vergleichskaufpreisen wird der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** das Gewicht 0,500 (v) beigemessen.

Eigentumswohnungen in der Größe des Bewertungsobjekts werden üblicherweise als Eigennutzungsobjekt gehandelt. Dennoch wird aufgrund der besseren Datenlage für die Verkehrswertermittlung das Ertragswertverfahren herangezogen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, überörtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

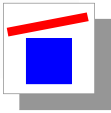
Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht = 1,000** und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht = 0,500**.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt: [$324.000,00 \text{ €} \times 1,000 + 329.000,00 \text{ €} \times 0,500$] $\div 1,500$ = rd. **326.000,00 €**.



4.7.4 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 133,070/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66450 Bexbach, Robert-Koch-Straße 4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss und an dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einer Terrasse und an einer Gartenfläche, im Aufteilungsplan jeweils mit SNR 3 bezeichnet und dem Sondernutzungsrecht an einem PKW-Abstellplatz, im Aufteilungsplan mit "P" bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bexbach	8925	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bexbach	2	419/5

wird zum Wertermittlungstichtag 05.01.2024 mit rd.

326.000 €

(in Worten: dreihundertsechszwanzigtausend 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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neunkirchen, den 05. Februar 2024

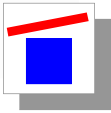
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

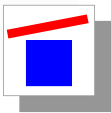
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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" (Stand 05.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

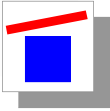
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Fotos
- Anlage 4: Flächenberechnung
- Anlage 5: Grundrisszeichnungen



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



Quelle: ALK - Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland
Aktualität: online



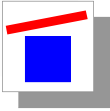
Anlage 3: Fotos



Eingangsansicht (Robert-Koch-Straße)



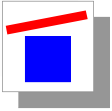
Seitenansicht links



Seitenansicht rechts (Pfarrer-Kneipp-Weg)



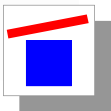
Rückansicht



Hauseingang (Robert-Koch-Straße)



Terrasse und Gartenfläche Bewertungsobjekt



Anlage 4: Flächenberechnung

Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f _{WMR}) ³	wohnwertabhängige Wohnfläche
Erdgeschoss	Wohnen/Essen/Kochen	47,73	1,00	47,73
	Schlafen	15,84	1,00	15,84
	Kind	14,41	1,00	14,41
	Dusche/WC	5,04	1,00	5,04
	Bad	12,82	1,00	12,82
	Diele	12,93	1,00	12,93
	gesamt (ohne Außenbereichsfläche)	108,77		108,77
Erdgeschoss	Terrasse	22,25	0,294 ⁴	6,54
gesamt (mit Außenbereichsfläche)		131,02		115,31

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 115 m²

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

⁴ Gemäß Anlage zu § 9 WMR, Nr. 2 (Wohnwertfaktoren für Balkone, Terrassen etc.) beträgt die anrechenbare Fläche von Außenwohnbereichen 15 % der Innenwohnfläche. Darüberhinausgehende Flächen sind mit 40 % des Wohnwertfaktors zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall erachtet der Sachverständige einen **Wohnwertfaktor von 0,35** als angemessen.

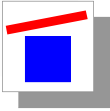
Die Innenwohnfläche beträgt insgesamt ca. 108,77 m².

Die Fläche der Terrasse beträgt ca. 22,25 m².

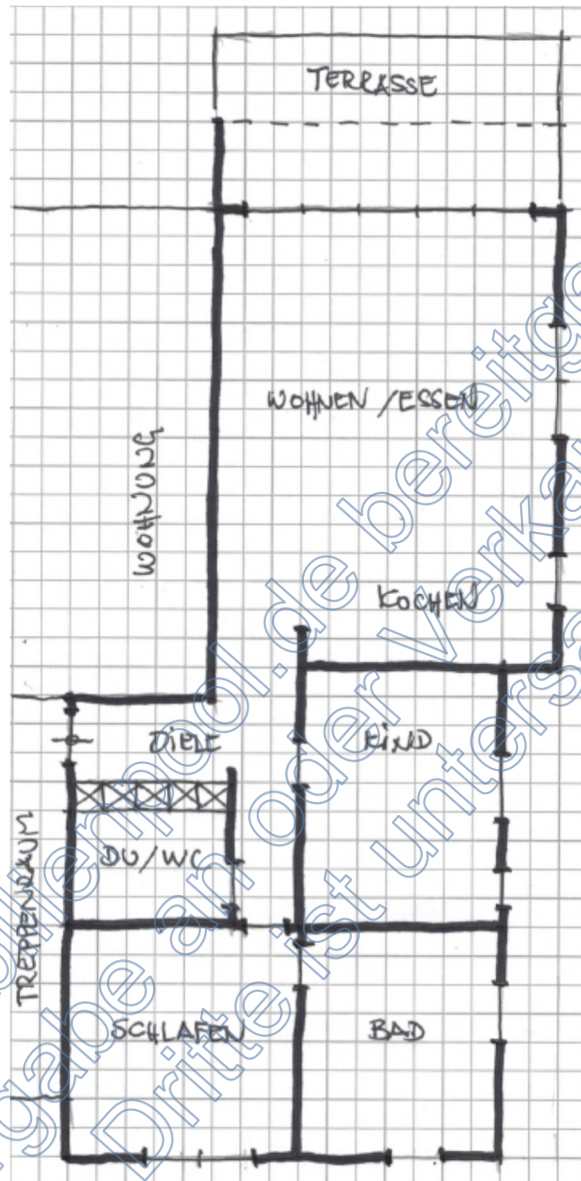
Voll anrechenbare Fläche von Außenwohnbereichen: 108,77 m² x 0,15 = 16,32 m²

Zu 40 % anrechenbare Fläche: 22,25 m² - 16,32 m² = 5,93 m²

f_{WMR} Terrasse: (16,32 m² x 0,35 + 5,93 m² x 0,35 x 0,40) / 22,25 m² = **rd. 0,294**



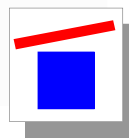
Anlage 5: Grundriss (ohne Maßstab)



Wohnung 3, Erdgeschoss

Amtsgericht Homburg

Zweibrücker Straße 24
66424 Homburg



GUTACHTEN

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

des **5/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem
Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück
in 66450 Bexbach, Robert-Koch-Straße 4,
verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem
Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss,
im **Aufteilungsplan mit Nr. 10** bezeichnet

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Bexbach
Blatt: 8932

Gemarkung: Bexbach
Flur: 2
Flurstück: 419/5

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **2 K 35/23**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag
05.01.2024 ermittelt mit rd.

12.000 €.

Objekt: Tiefgaragenstellplatz

Lage: Kellergeschoss
Baujahr: Fertigstellung ca. 2019

Modernisierungen:
keine

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt.

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Sachverständiger
für Immobilienbewertung

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Saarpfalz-Kreis

stellv. Vorsitzender des
Gutachterausschusses für
Grundstückswerte für den
Landkreis Neunkirchen

Hirschdell 32
66539 Neunkirchen

Tel.: 06821/ 86508-98

Fax: 06821/ 86508-99

Mail: klaus.kirsch@gmx.com

Datum: 05.02.2024

Gutachten-Nr.: 2024-02-A-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 30 Seiten incl. 3 Anlagen mit insgesamt 4
Seiten. Das Gutachten wurde in zwei Ausfertigungen erstellt, davon eine
für unsere Unterlagen.

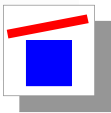


Inhaltsverzeichnis

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.....	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation.....	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	8
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	9
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	10
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	10
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus.....	10
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	10
3.2.2	Nutzungseinheiten.....	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	11
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	11
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes	12
3.3	Außenanlagen.....	12
3.3.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	12
3.3.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet.....	12
3.3.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/ Teileigentum zugeordnet.....	12
3.4	Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss.....	13
3.4.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	13
3.4.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	13
3.4.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
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	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	20
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	26
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	26
5.3	Verwendete fachspezifische Software	26
6	Verzeichnis der Anlagen	26



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

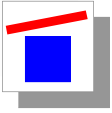
Art des Bewertungsobjekts:	Teileigentum in einem Mehrfamilienhaus
Objektadresse:	Robert-Koch-Straße 4 66450 Bexbach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Bexbach, Blatt 8932, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Bexbach, Flur 2, Flurstück 419/5, zu bewertende Fläche 1.113 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 27.11.2023 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümerin:	dem Gericht bekannt
Sonstige Beteiligte:	Rechtsanwältin XXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	05.01.2024
Qualitätstichtag:	05.01.2024 entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	05.01.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Das Bewertungsobjekt konnte vollständig besichtigt werden
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch (stellv. Vorsitzender) Die Eigentümerin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2023 • Beschluss vom 27.11.2023 Von der Eigentümerin wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Kaufvertrag vom 06.10.2017 (Urk.R.Nr. 2146/2017) • Nebenkostenabrechnung von 2022 • Ergänzung zur Teilungserklärung vom 30.06.2017 (Urk.R.Nr. 1386/2017)



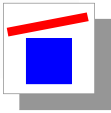
Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.01.2024
- Bauakte Az. 354-2017-06 (Abgeschlossenheitsbescheinigung)
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Energieausweis vom 20.05.2018
- Teilungserklärung vom 03.02.2017 (Urk.R.Nr. 263/2017)
- Ergänzung zur Teilungserklärung vom 30.06.2017 (Urk.R.Nr. 1386/2017)
- Fotodokumentation

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

keine

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: Bexbach (ca. 18.000 Einwohner);
Stadtteil Bexbach-Mitte (ca. 7.800 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Homburg (ca. 7 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 32 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A6, Saarbrücken-Mannheim (ca. 3,5 km entfernt)

Bahnhof:
Bexbach (ca. 1,5 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim (ca. 27 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1) Stadtmitte;
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 1 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung;
Bushaltestelle in unmittelbarer Nähe;
Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

Art der Bebauung und Nutzungen in der
Straße und im Ortsteil: überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen: gering (durch Straßenverkehr)

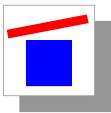
Topografie: leicht hügelig;
von der Robert-Koch-Straße ansteigend;
Garten mit Südausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2) Straßenfront:
Robert-Koch-Straße ca. 29 m;
Pfarrer-Kneipp-Weg ca. 38 m

Grundstücksgröße:
1.113,00 m²

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

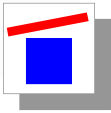


2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	<u>Robert-Koch-Straße:</u> Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr
	<u>Pfarrer-Kneipp-Weg:</u> Gemeindestraße; Straße mit wenig Verkehr
Straßenausbau:	<u>Robert-Koch-Straße:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
	<u>Pfarrer-Kneipp-Weg:</u> voll ausgebaut, Fahrbahn aus Betonverbundstein; Gehweg einseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss; Glasfaseranschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage des Nachbargrundstücks; tlw. eingefriedet durch Zaun
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 28.11.2023 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Bexbach, Blatt 8932 folgende Eintragung: • Insolvenzvermerk.
Anmerkung:	Der Sachverständige 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.



Herrschervermerke:	keine Eintragungen vorhanden
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 keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen tel. erfragt. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
Denkmalschutz:	Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

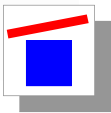
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
---------------------------------	---

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung wurde erteilt. 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 Errichtung 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 erfragt.



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

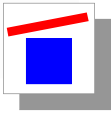
Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 8 Tiefgaragenplätze und 9 Außenstellplätze;

Das Objekt ist eigengenutzt und (vermutlich) tlw. vermietet.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz ist eigengenutzt.

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.

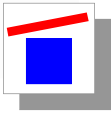
Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende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

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 10 Wohneinheiten und 8 Tiefgaragenstellplätzen; dreigeschossig, unterkellert, Flachdach, freistehend
Baujahr:	2019 (Jahr der Fertigstellung, gemäß Angaben der Eigentümerin)
Modernisierungen:	keine Wesentlichen
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 33,6 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 48,6 kWh / (m ² * a)
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen;



3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Treppenraum, Tiefgarage, Schleuse mit Aufzug, 10 Kellerräume, Trockenraum, Technikraum

Erdgeschoss:

Treppenraum, Aufzug, 3 Wohnungen

1. Obergeschoss:

Treppenraum, Aufzug, 5 Wohnungen

2. Obergeschoss:

Treppenraum, Aufzug, 2 Wohnungen

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

Konstruktionsart: Massivbau

Keller: Mauerwerk und Beton

Umfassungswände: einschaliges Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
(12 cm, gemäß Bauunterlagen)

Innenwände: tragende Innenwände Mauerwerk und Beton (Wohnungstrennwände);
nichttragende Innenwände Mauerwerk;
jeweils gemäß Bauunterlagen

Geschossdecken: Stahlbetondecken

Treppen: Geschosstreppen:
Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag;
Edelstahlgeländer

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt, mit verglastem
Seitenelement (Dreifachverglasung)
Hauseingang gepflegt

Dach: Dachkonstruktion:
Stahlbeton

Dachform:
Flachdach

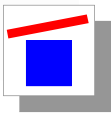
Dacheindeckung:
Abdichtungsbahnen, im Bereich der Dachterrassen mit Plattenbelag (gemäß Bauunterlagen);
Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachflächen gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche
Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz



Elektroinstallation:	gute Ausstattung; Türöffner, Klingelanlage, Telefon- und Fernseekabelanschluss, Glasfaseranschluss, Zählerschrank, Kippsicherungen, Fi-Schutzschalter
Heizung:	Gaszentralheizung, Baujahr 2018; wandhängende Brennwerttherme, 19 kW, Baujahr 2018, Fabrikat Viessmann Vitodens 300-W; Fußbodenheizung, in den Bädern jeweils 1 Handtuchheizkörper zusätzlich KWK-Anlage für Heizung und Warmwasserbereitung; Baujahr 2018, Fabrikat Viessmann Vitotwin 300
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Dusche/WCs
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung, unterstützt durch KWK-Anlage; Warmwasserspeicher, Baujahr 2018, Fabrikat Viessmann Vitocell 300

3.2.5 Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Eingangstreppe, Eingangsrampe, Eingangsüberdachung, Balkone, Dachterrassen
besondere Einrichtungen:	Tiefgarage, Personenaufzug mit 4 Haltestellen (630 kg)
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine wesentlichen erkennbar
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

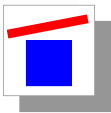
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Stützmauern, Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Zaun)

3.3.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Teileigentum zugeordnet

keine

3.3.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs-/ Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatzflächen, Terrassen, Gartenflächen



3.4 Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet.

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Estrich mit Beschichtung

Wandbekleidungen: verputzt

Deckenbekleidungen: Rohdecke mit Anstrich

Fenster: Kunststoffkellerfenster

Türen/ Tore: Garagentor:
Sektionaltor mit elektrischem Torantrieb

Nebeneingangstür:
Metalltür

Innentüren:
Metalltüren, zum Treppenhaus mit elektrischem Türöffner
einfache Schlösser und Beschläge;
Stahlzargen

Bauschäden und Baumängel: keine wesentlichen erkennbar

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

besondere Bauteile: keine vorhanden

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigen- Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut.
tums:

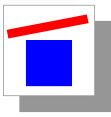
3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- keine
tum:

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 (Instandhaltungsrück- keine gesondert ausgewiesen
lage):

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem sehr guten Zustand.

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



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66450 Bexbach, Robert-Koch-Straße 4 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet, zum Wertermittlungstichtag 05.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Bexbach	8932	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Bexbach	2	419/5	1.113 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 Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt (vgl. § 20 ImmoWertV 21). Die Vergleichskaufpreise bzw. die Vergleichsfaktoren sind dann durch Zu- oder Abschläge an die wert- (und preis) bestimmenden Faktoren des zu bewertenden Wohnungs- oder Teileigentums anzupassen (§§ 25 und 26 ImmoWertV 21).

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

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

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

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

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

Die Verkehrswertermittlung wird auf Grundlage des Ertragswertverfahrens durchgeführt.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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



4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **125,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	1
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	700 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	05.01.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	freistehend
Grundstücksfläche (f)	=	1.113 m ²
Orientierung	=	Südlage

Erläuterungen zur nachfolgenden Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt entsprechend der vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Saarpfalz-Kreis mitgeteilten örtlichen Bodenpreisentwicklung.

E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksfläche des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der in [1], Kapitel 3.10.2 mitgeteilten nicht GFZ-bereinigten Umrechnungskoeffizienten.

E3

Die Ecklage des Bewertungsgrundstücks berücksichtigt der Sachverständige mit einem Abschlag in Höhe von 5 % vom beitragsfreien Bodenrichtwert.

E4

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

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

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



Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

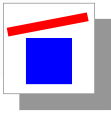
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	125,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	05.01.2024	x 1,06	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	x 1,00	
Anbauart	freistehend	freistehend	x 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	x 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 132,50 €/m ²	
Fläche (m ²)	700	1.113	x 0,89	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
Vollgeschosse	1	2	x 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	x 0,95	E3
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	Südlage	x 1,07	E4
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 119,87 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	119,87 €/m ²	
Fläche	x	1.113 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	133.415,31 € <u>rd. 133.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.01.2024 insgesamt 133.000,00 €.



4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 5/1.000) 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 Ertragswertermittlung angehalten werden.

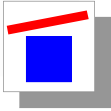
Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	133.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	-9.649,54 €	
angepasster Gesamtbodenwert	123.350,46 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 5/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	616,75 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 616,75 € rd. <u>620,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 05.01.2024 **620,00 €**.

Berücksichtigung bestehender Sondernutzungsrechte am Bodenwert des Gesamtgrundstücks

Abschlag für fremdem Sondereigentum zugeordnete Sondernutzungsrechte

Bezeichnung	Abschlag
Gartenflächen	9.649,54 €
Summe	9.649,54 €



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 Bodenertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

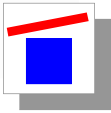
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

Der vorläufige **Ertragswert der baulichen Anlagen** wird durch Kapitalisierung (d. h. Zeitrentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (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 Grundstückseinertrages 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 Wertermittlungstichtag 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 Wertermittlungstichtag – 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).

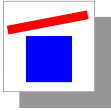
Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 Wertermittlungstichtag' 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.



4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Teileigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Tiefgaragenstellplatz		1,00	45,00	45,00	540,00
Summe			-	1,00		45,00	540,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	540,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 379,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
2,50 % von 620,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 363,70 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 75 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 12.265,06 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+
vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 12.885,06 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge¹	+
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Teileigentums	= 12.111,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–
Ertragswert des Teileigentums	= 12.111,96 €
	rd. 12.000,00 €

¹ Gemäß einer Auswertung von Sprengnetter Immobilienbewertung sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen dem 01.01.2022 und Dezember 2023 um rd. 6 % gefallen. Untersuchungen zu Kaufpreisentwicklungen von Garagen/ Tiefgaragen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Kaufpreise (da die Verkäufe auch oft in Verbindung mit den Wohnungen stattfinden) sich ähnlich entwickeln wie die Kaufpreise für Eigentumswohnungen.



4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Rohertrag

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

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

- aus dem „Qualifizierten Mietspiegel 2018 für den Saarpfalz-Kreis²“, Fortschreibung 2020 und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	10,80
Summe			160,80 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

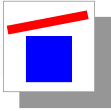
Dem Sachverständigen sind keine Ableitungen von Liegenschaftszinssätzen für (Tief-)Garagen in Mehrfamilienhäusern bekannt. Da die (Tief-)Garagen häufig zusammen mit Wohnungen/ Wohngebäuden verkauft werden, geht der Sachverständige davon aus, dass sich die Höhe des Liegenschaftszinssatzes in der Größenordnung des Zinssatzes für die jeweilige Objektart bewegt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

Gemäß einer Auswertung von Sprengnetter Immobilienbewertung sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Eigentumswohnungen zwischen dem 01.01.2022 und Dezember 2023 um rd. 6 % gefallen. Untersuchungen zu Kaufpreisentwicklungen von Garagen/ Tiefgaragen sind dem Sachverständigen nicht bekannt. Im Gutachten wird unterstellt, dass die Kaufpreise (da die Verkäufe auch oft in Verbindung mit den Wohnungen stattfinden) sich ähnlich entwickeln wie die Kaufpreise für Eigentumswohnungen.

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -6,00 % von (12.885,06 €)	-773,10 €
Summe	-773,10 €

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.



Gesamtnutzungsdauer

Die Tiefgarage befindet sich im Kellergeschoss eines Mehrfamilienhauses. Aus diesem Grund wird die Gesamtnutzungsdauer der Garage der Gesamtnutzungsdauer des Mehrfamilienhauses gleichgesetzt.

Gemäß ImmoWertV 21, Anlage 1, Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer, ist für Mehrfamilienhäuser (bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde zu legen.

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 Unterhaltungszustaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Angaben der Eigentümerin) 2019 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 2019 = 5$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 5 \text{ Jahre} =$) 75 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 75 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (75 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ($80 \text{ Jahre} - 75 \text{ Jahre} =$) 5 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ($2024 - 5 \text{ Jahren} =$) 2019.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 75 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 2019

zugrunde gelegt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

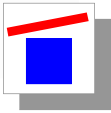
Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Ertragswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtlich waren oder vom Auftraggeber, Eigentümer etc. mitgeteilt worden sind.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

keine wesentlichen erkennbar

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

keine wesentlichen erkennbar



4.6 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66450 Bexbach, Robert-Koch-Straße 4 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Bexbach	8932	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Bexbach	2	419/5

wird zum Wertermittlungstichtag 05.01.2024 mit rd.

12.000 €

in Worten: zwölftausend 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 Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Neunkirchen, den 05. Februar 2024

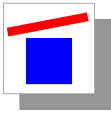
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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



5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung -

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

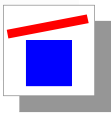
- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [2] Kleiber Wolfgang, Verkehrswertermittlung von Grundstücken

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" (Stand 05.12.2023) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

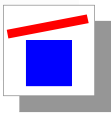
- Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000
- Anlage 2: Auszug aus der Liegenschaftskarte im Maßstab 1 : 1.000
- Anlage 3: Fotos



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



Quelle: ALK - Liegenschaftskarte, Landesamt für Vermessung, Geoinformation und Landesentwicklung Saarland
Aktualität: online



Anlage 3: Fotos



Straßenansicht (Zufahrt Tiefgarage))



Zufahrt Tiefgarage



Tiefgarage



Tiefgarage, Stellplatz Nr. 10 (Bewertungsobjekt)