

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!**

Dipl.-Ing. (FH) Architektur Martin Zägel

Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten
Zertifizierter Immobiliengutachter DIA-Zert für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien gem. DIN EN ISO/IEC 17024
International Appraiser (DIA) – Sachverständiger für internationale Immobilienbewertung



St.-Barbara-Straße 34
66578 Schiffweiler

Telefon Büro: 06821-914 54 42
Email: martin.zaegel@gmx.de



GUTACHTEN

AZ 2-K-36/23

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

165/100.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilien-Wohn/Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Talstraße 34, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung des 2. Bauabschnitts**, im Aufteilungsplan mit Nr. XIV bezeichnet mit Keller



Massivbau Bj. 1979/80, Stadt-Kernlage, Tiefgarage, leerstehende Wohnung Nr. 14 im 2.Obergeschoss, Aufzug vorhanden, 2 Zi/K/Bad/Diele, Wohnfläche intern ca. 42,5m², zuzüglich Terrasse 2,4m² (=1/4-Anteil) = **44,9m² vermietbare Fläche**, Kellerraum ca. 6,6m², 2016 modernisierte gemeinschaftliche Pelletheizung, **Innenausbau/Bad neu mit Fertigstellungstau**

Es besteht Fertigstellungstau, z.B. Terrassenbelag, 2 Innentüren, Boden/Wandbelag Küche, Heizkörper, Schalter/Steckdosen, usw.

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag 27.03.2024 ermittelt mit rd.

94.000,- €

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	3
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	4
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	7
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus.....	7
3.3	Außenanlagen.....	9
3.4	Sondereigentum an der Wohnung des 2. Bauabschnitts	10
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts	11
4.1	Grundstücksdaten	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	12
4.4	Bodenwertermittlung	13
4.5	Ertragswertermittlung	14
4.6	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	15
4.7	Sachwertermittlung	27
4.8	Verkehrswert.....	36
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	38
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	38
6	Verzeichnis der Anlagen	38

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilien-Wohn/Geschäfts- haus
Objektadresse:	Talstraße 34 66424 Homburg
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Homburg, Blatt 8742, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Homburg, Flur 15, Flurstück 3520/17 (10.524 m ²)

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Homburg
Zweibrückerstr. 24
66424 Homburg

Eigentümer: XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXX

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag: 27.03.2024

Qualitätsstichtag: 27.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 27.03.2024

Innen- und Außenbesichtigung ohne Bauteilöffnungen und Funk-
tionsprüfungen.

Teilweise ist der Innenausbau nicht fertiggestellt, es werden da-
her Unterstellungen hinsichtlich des Ausbaus getroffen.

Teilnehmer am Ortstermin: Der Eigentümer mit Partnerin sowie der Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigun-
gen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im We-
sentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung
gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.01.2024

Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterla-
gen beschafft:

- digitaler aktueller Flurkartenauszug
- Bauzeichnungen (Grundriss 2.OG)
- Berechnung der relevanten Bauzahlen auf Basis eines eige-
nen Laseraufmaßes der Wohnung
- Bodenrichtwertauszug
- Landesmarktbericht Rheinland-Pfalz 2023, Marktbericht Saar-
Pfalz-Kreis 2020/21, Mietspiegel Saar-Pfalz-Kreis 2018
- zeitliche Anpassungen der veralteten Daten mittels statista-re-
search Mietindex

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Der Innenausbau ist in Teilen nicht fertig gestellt. Es werden Unterstellungen bezüglich des Ausbaus/der Materialien zur Fertigstellung getroffen und deren pauschal geschätzter Wert wertmindernd in Abzug gebracht.

Es sind derzeit 2 gerichtliche Verfahren anhängig der WEG gegen den Eigentümer wegen Eingriffs in die Gewährleistung bezüglich der neuen Dachabdichtung vor der in Rede stehenden Wohnung Nr. 14 durch den Eigentümer sowie wegen Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums (Aussenwand der Wohnung, Öffnungen vergrößert und Wandschlitze sowie Putzflächen usw.). Es wurden zudem eigenmächtig neue Fenster eingebaut.

Es bestehen Rückstände der zu bewertenden Wohnung bezüglich der Kosten-Abrechnung 2023 und 2024.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saar-Pfalz-Kreis
Ort und Einwohnerzahl:	Homburg, Innenstadt (ca. 44000 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen: (vgl. Anlage 1)	<u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neunkirchen (ca. 18 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 40 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A6 (ca. 5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Homburg Hbf (ca. 0,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim SCN (ca. 30 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: (vgl. Anlage 1)	Stadtkern; Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe; Schulen und Ärzte in unmittelbarer Nähe; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe; mittlere Wohnlage; sehr gute Geschäftslage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	gewerbliche und wohnbauliche Nutzungen; überwiegend geschlossene, 4-6geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	üblicher Stadtkernlage mit entsprechender Lärm/Verkehrsbelästigung
Topografie:	nahezu eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
ca. 230 m zweiseitig;

mittlere Tiefe:
ca. 91 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 10.524 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform, Zweifrontengrundstück erschlossen von Talstrasse und Umlandstrasse

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

beidseitig Wohn- und Geschäftsstraße;
Straßen mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden;
Parkstreifen ausreichend vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

mehrfachen Grenzbebauungen infolge verschiedener aufstehender Gebäude, eingefriedet durch Mauer, Zaun, Hecken

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund unterstellt, da keine Anzeichen für etwaige Abweichungen bestehen oder vorgetragen wurden

Altlasten:

Untersuchungen (insbesondere Bodengutachten) hinsichtlich Verdachtsfläche liegen nicht vor.
In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als lastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 23.01.2024 vor.
Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Homburg, Blatt 8742 folgende, **nicht als wertrelevant angesehene** Eintragungen:

1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht zum Ausbau, zur Unterhaltung und zur Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen im ebenerdigen Bereich;
2	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht zur jederzeitigen Benutzung der Treppen und der Fahrstuhlanlage von der Erdoberfläche zum zweiten Untergeschoß nebst Zugängen, sowie der Zu- und Abfahrten zur Tiefgarage im zweiten Untergeschoß;
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit, Recht zum Bau- und der Unterhaltung einer öffentlichen Brunnenanlage im Erd- und 1. Untergeschoß;

zu Nr. 1, 2 und 3: Für die Stadtgemeinde Homburg (Saar); die Ausübung der Dienstbarkeiten können Dritten überlassen werden; gemäß Bewilligung vom 17. September 1979 im gleichen Range eingetragen am 26. September 1979; umgeschrieben am 18. Dezember 1981.
Mitbelastung Blatt 8681 bis Blatt 9014; 9045.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

Bodenordnungsverfahren:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Auskunft des Eigentümers und nach Befragung im Ortstermin nicht vorhanden. Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Es liegt ein Auszug (Nr. 375) aus dem Baulastenverzeichnis vor. Hiernach besteht eine Stellplatzbaulast bezüglich des einer anderen Einheit zugeordneten Stellplatzes Nr. 72, welche für dieses Gutachten als **wertneutral** angesehen wird.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage der übergebenen Pläne durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb grundsätzlich die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand beruhen auf den Angaben der Hausverwaltung

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.

Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Wohn/Geschäftsgebäuden mit Tiefgarage bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Das zu bewertende Wohneigentum Nr. 14 in Haus Nr. 34 ist leerstehend.

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. Inbesondere lassen sich aus dieser Wertermittlung keine absoluten und endgültigen Sanierungs-, Modernisierungs- oder Rückbaukosten ableiten.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart: Wohn- und Geschäftshaus;
5-geschossig;
unterkellert;
Flachdach;
einseitig angebaut

Baujahr:	1979/80 gemäß Akte
Modernisierung:	2 Pelletheizkessel modernisiert in 2016/17 Abdichtungen aller Flachdächer saniert in 2018/20 Teilweise Modernisierung defekter Fenster
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt vor; Der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 47 kWh / (m ² * a); Energieverbrauchskennwert: 233 kWh / (m ² * a)
Außenansicht:	insgesamt Putzfassade

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Tiefgarage und Abstellräume zu Wohneinheiten, Heiztechnik

Erdgeschoss:

Gewerbeeinheiten

Obergeschosse:

Wohneinheiten

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

Konstruktionsart:	Massivbau, Mauerwerk und Betonelemente
Fundamente:	Streifenfundamente, Punktfundamente bzw. Bodenplatte
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	einschaliges Mauerwerk ohne sichtbare zusätzliche Wärmedämmung, es liegen keinerlei Detailbeschreibungen vor
Innenwände:	tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Kellertreppe:</u> Beton <u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Naturstein
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür Nr. 34 aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Scheibe defekt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Stahlbetondecken <u>Dachform:</u> Flachdach mit Folienabdichtung , nach Angabe der Hausverwaltung wurden alle Dächer zwischen 2018 und 2020 saniert <u>Dacheindeckung:</u> mit Dämmung, Warmdachaufbau unterstellt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	einfache, baujahrestypische Ausstattung; je Raum ein bis zwei Lichtauslässe; je Raum mehrere Steckdosen; Türöffner, Gegensprechanlage, Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung als Pumpenheizung, doppeltes Pellets-System Bj. 2016/17 Wärmeverteilung mittels Stahlradiatoren und PLP-Heizkörpern
Lüftung:	mechanische, d.h. ventilatorbetriebene Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegenden Bad/WC
Warmwasserversorgung:	Durchlauferhitzer (Elektro)

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

besondere Bauteile:	Tiefgarage, Flachdachterrassen, Balkone
besondere Einrichtungen:	Abwasser-Hebeanlage im KG
Besonnung und Belichtung:	ausreichend, in innenliegenden Bereichen schlecht
Bauschäden und Baumängel:	kleinere Fasadenschäden sichtbar Nach Angabe der Hausverwaltung sind derzeit 2 gerichtliche Verfahren anhängig der WEG gegen den Eigentümer wegen Eingriffs in die Gewährleistung bezüglich der neuen Dachabdichtung vor der in Rede stehenden Wohnung Nr. 14 durch den Eigentümer sowie wegen Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums (Aussenwand der Wohnung, Öffnungen vergrößert und Wandschlitze sowie Putzflächen usw.). Es wurden zudem eigenmächtig neue Fenster eingebaut. Feuchtigkeitsschäden im KG sichtbar und meßbar, hier wurde nachträglich ein offenes Gerinne in der Bodenplatte erstellt um Wasser kontrolliert abzuleiten
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine offensichtlich erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist baujahresentsprechend normal. Es besteht in Teilen Sanierungsstau, z.B. KG-Feuchteschäden und teilweise Modernisierungsstau (sukzessiver Austausch der noch vorhandenen alten/defekten Fenster)

3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Hofbefestigung, befestigte Stellplatzfläche, einfache Gartenanlagen und Pflanzungen, Standplatz für Mülltonnen, Einfriedung (Mauer, Zaun, Hecken)

3.4 Sondereigentum an der Wohnung des 2. Bauabschnitts

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2.OG des 2. Bauabschnitts im Aufteilungsplan mit Nr. XIV bezeichnet, mit Keller-Lagerraum.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Laseraufmaß intern ca. 42,5m ² zuzüglich Terrassenanteil ca. 2,4m ² = ca. 44,9m ² vermietbare Fläche die Nutzfläche im KG beträgt gemäß Aufmaß ca. 6,6m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u> <ul style="list-style-type: none">• Wohnzimmer rd. 15,1 m² westseitig gelegen• Schlafzimmer rd. 12,2 m² westseitig gelegen• Küche rd. 6,1 m² nordseitig gelegen• Diele rd. 4,8 m² innenliegend• Bad rd. 4,3 m² innenliegend• Terrasse rd. 2,4 m² (= 1/4-Anteil) westseitig gelegen• Lagerraum rd. 6,6 m² im KG innenliegend
Besonnung/Belichtung:	gut in Wohn/Schlafraum und Küche, schlecht in Diele und Bad (innenliegend)

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand, tlw. unterstellt

3.4.2.1 Wohnräume Nr. 14

Bodenbeläge:	Wohnzimmer und Schlafzimmer mit neuem Belag (Parkett bzw. Laminat) Diele mit Fliesenbelag neu Bad mit Fliesenbelag Küche ohne Belag, befindet sich noch im Ausbau, unterstellter Einbau eines Standard-Laminatbelags oder Fliesen unterstellte Fertigstellung
Wandbekleidungen:	mineralischer Strukturputz mit Anstrich, erneuert unterstellte Fertigstellung (z.B. Küche)
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich und GK-Verkleidungen, tlw. unfertiger Zustand, unterstellte Fertigstellung
Fenster:	modernisierte Kunststoff-Fenster mit Doppelverglasung und elektrischen Rollläden
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztür <u>Zimmertüren:</u> Standard Türen mit Standard Beschlägen, 2 fehlende Türen, unterstellter Einbau
sanitäre Installation:	modernisiertes Bad mit barrierefreier Dusche, WC, Waschbecken, innenliegend mit Entlüftung
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

Fertigstellungsstau hinsichtlich des Innenausbaus, z.B. fehlende Schalterserien, 2 Innentüren, Boden/Wandbeläge Küche, Heizkörper, Sockelleisten, Beleuchtung in abgehängten Decken, Außenputz zur Dachterrasse (Verfahren anhängig wegen Eingriffs in das gemeinschaftliche Eigentum !!), Terrassenbelag fehlt

wirtschaftliche Wertminderungen:

Fertigstellungsstau

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Baumängel/Bauschäden:

siehe zuvor, es besteht Fertigstellungsstau

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:

Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist nach unterstellter Fertigstellung gut, es besteht Erstbezugscharakter

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Es bestehen gemäß vorliegendem Grundbuch keine Sondernutzungsrechte.

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:

keine bekannt

Wesentliche Abweichungen:

Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine erkennbar

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand mit teilweise getätigten Modernisierungen.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 165/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Wohn/Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Talstraße 34 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung des 2. Bauabschnitts, im Aufteilungsplan mit Nr. XIV bezeichnet mit Keller zum Wertermittlungstichtag 27.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	ld. Nr.	
Homburg	8742	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Homburg	15	3520/17	10.524 m ²

Nach sachverständiger Einschätzung ist keine selbständig nutzbare Teilfläche gem. ImmoWertV 2021 vorhanden.

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Bewertungsverfahren, die direkt mit Vergleichskaufpreisen durchgeführt werden, werden als „Vergleichskaufpreisverfahren“ bezeichnet. Werden die Vergleichskaufpreise zunächst auf eine geeignete Bezugseinheit (bei Wohnungseigentum z. B. auf €/m² Wohnfläche) bezogen und die Wertermittlung dann auf der Grundlage dieser Kaufpreisauswertung durchgeführt, werden diese Methoden „Vergleichsfaktorverfahren“ genannt. 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).

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

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

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

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

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichswertverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lage, Merkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Sachwert- als auch bei der Ertragswertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbstständig verwertbar sind.

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 **920,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	4-6
Bauweise	=	geschlossen

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	27.03.2024
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MK (Kerngebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Anzahl der Vollgeschosse	=	5
Bauweise	=	geschlossen
Grundstücksfläche	=	10.524,00 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den abgabenfreien Zustand				Erläuterung
abgabenrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts (frei)		=	920,00 €/m ²	
abgabenfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	920,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	27.03.2024	× 1,09	E1
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster abgabenfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	1.002,80 €/m ²	
Fläche (m ²)		10.524,00	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	MK (Kerngebiet)	MK (Kerngebiet)	× 1,00	
Vollgeschosse	4-6	5	× 1,00	
Bauweise	geschlossen	geschlossen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Zweifrontengrundstück	× 1,10	E2
angepasster abgabenfreier relativer Bodenrichtwert		=	1.103,08 €/m ²	
Werteinfluss durch beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Abgaben		-	0,00 €/m ²	
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1.103,08 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabenfreier relativer Bodenwert		=	1.103,08 €/m²	
Fläche		×	10.524,00 m ²	
abgabenfreier Bodenwert		=	11.608.813,92 € rd. 11.608.814,00 €	

Der **abgabenfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 insgesamt **11.608.814,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1: Zeitliche Anpassung auf Basis der Entwicklung des Preisindex für Bauland des statistischen Bundesamtes, zum Wertermittlungsstichtag +9%

E2: Nutzungs/Erschließungsvorteil bei zweiseitigem Zugang, sachverständige Anpassung +10%

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 165/100.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	11.608.814,00 €	
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	11.608.814,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 165/100.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	19.154,54 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 19.154,54 € rd. 19.200,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 **19.200,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objektspezifisch angepassten) **Liegenschaftszinssatz** bestimmt. (Der 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 Grundstücksreinertrages dar.

4.6 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn

werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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.

4.6.1 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus)	14	Whg. XIV 2.OG	44,90		9,58	430,14	5.161,68
Summe			44,90	-		430,14	5.161,68

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der sachverständig geschätzten, nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt. Datengrundlage sind die Auswertungen des (ehemals qualifizierten) Mietspiegels im Saar-Pfalz-Kreis mit zeitlicher Anpassung mittels Wohnungsmietindex von Statista-Research-Department.

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.161,68 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.142,50 €
jährlicher Reinertrag	= 4.019,18 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,50 % von 19.200,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- 480,00 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.539,18 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 2,50 \%$ Liegenschaftszinssatz (siehe folgend) und $n = 37$ Jahren Restnutzungsdauer	× 23,957
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 84.788,14 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.200,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 103.988,14 €
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 93.988,14 €
	rd. 94.000,00 €

4.6.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen wurden auf Basis der mir seitens der Hausverwaltung übergebenen Daten durchgeführt.

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 umlagfähigen Bewirtschaftungskosten.

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

- aus dem Mietspiegel des Saar-Pfalz-Kreises 2028 mit zeitlicher Anpassung

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

Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland in den Jahren von 1995 bis 2022
(2015 = Index 100)

2017/2018 -> 2022: $110,2/102 = 1,08$

Finanzen, Versicherungen & Immobilien > Immobilien

Entwicklung des Wohnungsmietindex für Deutschland von Februar 2020 bis Februar 2024
(Indexbasis 2020 = 100)

PREMIUM

7/2022 -> 2/2024: $106,4/102,9 = 1,034$

Summe: $1,08 \times 1,034 = 1,114 \times 7,82\text{€}/\text{m}^2 = 8,71\text{€}/\text{m}^2$

Sachverständiger Zuschlag für Erstbezug nach Modernisierung: $+10\% = 9,58\text{€}/\text{m}^2$

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 der ImmoWertV2021 Anlage 3 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Die Werte wurden zeitlich angepasst auf Basis der Veränderung des VPI Deutschland von Basis 10/2001 zu 10/2023.

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die Mieteinheit Whg. XIV 2.OG :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	421,00
Instandhaltungskosten	----	13,77	618,27
Schönheitsreparaturen	----	----	----
Mietausfallwagnis	2,00	----	103,23
Betriebskosten	----	----	----
Summe			1.142,50 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des benachbarten und in den Marktmechanismen vergleichbaren Landesmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023 (für die Stadt Zweibrücken, Marktsegment 3) und im Landkreis Neunkirchen, da der örtliche Ausschuß in Homburg keine Werte ableitet, bestimmt.

Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentum

Landkreis Neunkirchen: Rel. RND 37/67 = 55% -> 2,78%

Marktbericht Rheinland-Pfalz 2023, nächstgelegene Stadt Zweibrücken:

a	b	WF	c	rel.RND dezimal	d	Stichtag ZAHL	Liegenschaftszins
32,313673	-0,563688	44,9	-0,013721	0,55	-6,16E-04	45378,00	2,21

Anwendungsfunktion						
	$p = a + c \times \ln(\text{rel. RND}) + d \times \text{Wertermittlungsstichtag (Segmente 1 bis 2)}$					
	$p = a + b \times \ln(\text{WF}) + c \times \ln(\text{rel. RND}) + d \times \text{Wertermittlungsstichtag (Segmente 3 bis 6)}$					
Marktsegment	1	2	3	4	5	6
Koeffizienten						
a	11,822699	32,122859	32,313673	44,093334	35,451404	41,546202
b			-0,563688	-0,418555	-0,506564	0,420162
c	-1,233906	-0,348929	-0,013721	-0,040715	0,373188	1,690488
d	-2,0576E-04	-6,6465E-04	-6,1622E-04	-9,0067E-04	-6,9654E-04	-9,2902E-04
Standardfehler der Koeffizienten						
a	± 8,197163	± 4,173036	± 2,860496	± 2,130651	± 2,051196	± 4,449347
b			± 0,129195	± 0,096603	± 0,103549	± 0,222261
c	± 0,337595	± 0,259751	± 0,201226	± 0,151509	± 0,155516	± 0,236514
d	± 1,870E-04	± 9,502E-05	± 6,431E-05	± 4,861E-05	± 4,770E-05	± 9,993E-05
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (LZ)						
	± 1,29	± 1,18	± 0,91	± 0,92	± 0,85	± 1,15
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R ²)						
	0,05	0,11	0,18	0,35	0,29	0,40

Datum als Zahl
45378,00

Tab. 4.3-17: Koeffizienten der Formel für die Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße

c. Liegenschaftszinssätze für Wohnungseigentume (Ergebnisse der statistischen Auswertung)

Für die Anwendung der Liegenschaftszinssätze wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. In der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

- p = Liegenschaftszinssatz
- a, b, c, d = Koeffizienten
- WF = Wohnfläche in m²
- rel. RND = relative Restnutzungsdauer (dezimal zu verwenden: 65 % => 0,65)
- ln = natürlicher Logarithmus

Nach LGMB RLP 2023: 2,21%

Gemittelt: (2,78% + 2,21%)/2 = 2,50%

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

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 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das gemäß Akte ca. 1979/80 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 11 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
Flachdacherneuerung 2018-2020	3,0	
Einbau isolierverglaster Fenster in Wohnung	2,0	
Einbau einer zeitgemäßen Heizungsanlage 2016/18	2,0	
Modernisierung Bad in Wohnung	2,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum, unterstellte Fertigstellung in Wohnung	2,0	
Summe	11,0	

Ausgehend von den 11 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1979 = 45 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (67 Jahre – 45 Jahre =) 22 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (67 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (67 Jahre – 37 Jahre =) 30 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr (2024 – 30 Jahren =) 1994.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Wohn- und Geschäftshaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1994

zugrunde gelegt.

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)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten <ul style="list-style-type: none"> • Fertigstellung Innenausbau und Dachterrasse, pauschal 	-10.000,00 €
Summe	-10.000,00 €

4.7 Sachwertermittlung

4.7.1 Das Sachwertmodell der Wertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z. B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i. d. R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i. d. R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d. h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar.

Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors **ein Preisvergleich**, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

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

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor (BKRF) beschreibt das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn werden die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst. Der BKRF wird auch verkürzt als Regionalfaktor bezeichnet.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard. Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Durch die Verwendung eines einheitlichen Basisjahres ist eine hinreichend genaue Bestimmung des Wertes möglich, da der Gutachter über mehrere Jahre hinweg mit konstanten Grundwerten arbeitet und diesbezüglich gesicherte Erfahrungen, insbesondere hinsichtlich der Einordnung des jeweiligen Bewertungsobjekts in den Gesamtgrundstücksmarkt sammeln kann.

Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile

Bei der Ermittlung der Gebäudeflächen werden einige den Gebäudewert wesentlich beeinflussenden Gebäudeteile nicht erfasst. Das Gebäude ohne diese Bauteile wird in dieser Wertermittlung mit „Normobjekt“ bezeichnet. Zu diesen bei der Grundflächenberechnung nicht erfassten Gebäudeteilen gehören insbesondere Kelleraußentreppen, Eingangstreppen und Eingangsüberdachungen, u. U. auch Balkone und Dachgauben.

Der Wert dieser Gebäudeteile ist deshalb zusätzlich zu den für das Normobjekt ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (i. d. R. errechnet als „Normalherstellungskosten x Fläche“) durch Wertzuschläge besonders zu berücksichtigen.

Besondere Einrichtungen

Die NHK berücksichtigen definitionsgemäß nur Gebäude mit – wie der Name bereits aussagt – normalen, d. h. üblicherweise vorhandenen bzw. durchschnittlich wertvollen Einrichtungen. Im Bewertungsobjekt vorhandene und den Gebäudewert erhöhende besondere Einrichtungen sind deshalb zusätzlich zu dem mit den NHK ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten (oder Zeitwert) des Normobjektes zu berücksichtigen.

Unter besonderen Einrichtungen sind deshalb innerhalb der Gebäude vorhandene Ausstattungen und i. d. R. fest mit dem Gebäude verbundene Einrichtungen zu verstehen, die in vergleichbaren Gebäuden nicht vorhanden sind. Diese wurden deshalb auch nicht bei der Festlegung des Gebäudestandards miteingefasst und demzufolge bei der Ableitung der Normalherstellungskosten nicht berücksichtigt (z. B. Sauna im Einfamilienhaus).

Befinden sich die besonderen Einrichtungen in Geschäfts-, Gewerbe- und Industriegebäuden, spricht man auch von besonderen Betriebseinrichtungen.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind.

Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

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

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden Inaugenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o. ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Ziel aller in der ImmoWertV 21 beschriebenen Wertermittlungsverfahren ist es, den Verkehrswert, d. h. den am Markt durchschnittlich (d. h. am wahrscheinlichsten) zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „*vorläufiger Sachwert*“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Begriff des Sachwertfaktors ist in § 21 Abs. 3 ImmoWertV 21 erläutert. Seine Position innerhalb der Sachwertermittlung regelt § 7 Abs. 1 ImmoWertV 21. Diese ergibt sich u. a. aus der Praxis, in der Sachwertfaktoren aus im Wesentlichen schadensfreien Objekten abgeleitet werden. Umgekehrt muss deshalb auch in der Wertermittlung der Sachwertfaktor auf den vorläufigen Sachwert des fiktiv schadensfreien Objekts (bzw. des Objekts zunächst ohne Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale) angewendet werden. Erst anschließend dürfen besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Zu- bzw. Abschläge am marktangepassten vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden. Durch diese Vorgehensweise wird die in der Wertermittlung erforderliche Modellkonformität beachtet. Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße. Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

4.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung	Wohn- und Geschäftshaus
Basis des anteiligen Gebäudewerts	anteilige Flächen
Berechnungsbasis • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) 42,5m ² + 6,6m ² KG-Raum =	ca. 49,10 m ²
Baupreisindex (BPI) 27.03.2024 (2010 = 100)	181,3
Normalherstellungskosten • NHK im Basisjahr (2010) • NHK am Wertermittlungsstichtag	990,00 €/m ² 1.794,87 €/m ²
Herstellungskosten • Normgebäude • Zu-/Abschläge • besondere Bauteile • besondere Einrichtungen	88.128,12 € 2.880,00 €
Gebäudeherstellungskosten (inkl. BNK) Regionalfaktor nach Gutachterausschuß	91.008,12 € 1,0
Alterswertminderung • Modell • Gesamtnutzungsdauer (GND) • Restnutzungsdauer (RND) • prozentual • Betrag	linear 67 Jahre 37 Jahre 44,78 % 40.753,44 €
Zeitwert (inkl. BNK) • Gebäudewert • Bauteile • Einrichtungen	50.254,68 €
Gebäudewert (inkl. BNK)	50.254,68 €
anteilig mit	100 %
anteiliger Gebäudewert	50.254,68 €

anteiliger Gebäudesachwert des Wohnungseigentums insgesamt	50.254,68 €
anteiliger Sachwert der Außenanlagen	+ 2.010,19 €
anteiliger Sachwert der Gebäude und Außenanlagen	= 52.264,87 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 19.200,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	= 71.464,87 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	× 1,60
marktübliche Zu- oder Abschläge	0,00 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	= 114.343,79 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 10.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	= 104.343,79 €
	rd. 104.000,00 €

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde vom unterzeichnenden Sachverständigen durchgeführt auf Basis der vorliegenden Unterlagen und eines eigenen Lasaufmaßes. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist der Sachwertrichtlinie (SW-RL) entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		1,0			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		1,0			
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	58,0 %	42,0 %	0,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen, beispielhaft

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
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
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

**Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:
Wohn- und Geschäftshaus**

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser
Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF]
1	955,00	0,0	0,00
2	1.035,00	58,0	600,30
3	1.190,00	42,0	499,80
4	1.420,00	0,0	0,00
5	1.720,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.100,10 gewogener Standard = 2,4			

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt es sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden.

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010		1.100,10 €/m ² WF
sonstige Korrektur- und Anpassungsfaktoren		
• 11-Spänner, sachverst. Einschätzung	×	0,90
NHK 2010 für das Bewertungsgebäude	=	990,09 €/m ² WF
	rd.	990,00 €/m ² WF

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex, Fachserie 17, Reihe 4 beträgt zum Februar 2024 = 181,3 auf Basis 2010=100.

Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird bei zurückliegenden Stichtagen aus Jahreswerten interpoliert und bei aktuellen Wertermittlungsstichtagen, für die noch kein amtlicher Index vorliegt, extrapoliert bzw. es wird der zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Zu-/Abschläge zu den Herstellungskosten

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlags-schätzungen sind die in [1], Kapitel 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten für besondere Bauteile. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

besondere Bauteile	Herstellungskosten	Anteil	anteilige Herstellungskosten (inkl. BNK)
Terrasse ca. 9,6m ²	2.880,00 €	100 %	2.880,00 €
Summe			2.880,00 €

Besondere Einrichtungen

Hier werden Zu- bzw. Abschläge zu den Herstellungskosten des Normgebäudes berücksichtigt. Diese sind aufgrund zusätzlichem bzw. mangelndem Gebäudeausbau des zu bewertenden Gebäudes gegenüber dem Ausbauzustand des Normgebäudes erforderlich (bspw. Keller- oder Dachgeschossteilausbau).

Normgebäude, besonders zu veranschlagende Bauteile

Die in der Rauminhalts- bzw. Gebäudeflächenberechnung nicht erfassten und damit in den Herstellungskosten

des Normgebäudes nicht berücksichtigten wesentlich wertbeeinflussenden besonderen Bauteile werden einzeln erfasst. Danach erfolgen bauteilweise getrennte aber pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage dieser Zuschlagschätzungen sind eigene Erfahrungen des Sachverständigen basierend auf BKI Baukostentabellen. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen besonderen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge

Besondere Einrichtungen

Die besonderen (Betriebs)Einrichtungen werden einzeln erfasst und einzeln pauschal in ihren Herstellungskosten bzw. ihrem Zeitwert geschätzt, jedoch nur in der Höhe, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage sind die in [1] angegebenen Erfahrungswerte der durchschnittlichen Herstellungskosten für besondere (Betriebs)Einrichtungen sowie eigene Erfahrungen des Sachverständigen.

Baukostenregionalfaktor

Der Baukostenregionalfaktor ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Es wurde der Baukostenregionalfaktor angesetzt, der von der datenableitenden Stelle bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegt wurde.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin pauschal erfasst und in ihrem Sachwert geschätzt, analog des folgenden Ableitungsmodells für Sachwertfaktoren im Regionalverband Saarbrücken (3-8%). Darüber hinaus wertmäßig wesentlich abweichende Außenanlagen wurden beim Ortstermin nicht festgestellt.

Außenanlagen	Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 4,00 % der Gebäudesachwerte insg. (50.254,68 €)			2.010,19 €
Summe			2.010,19 €

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp gemäß Sachwertrichtlinie zuzuordnen.

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 Unterhaltungstaus 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 der Sachwertrichtlinie beschriebene Modell angewendet (Punktrastermethode).

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage des vergleichbaren Marktberichts Rheinland-Pfalz 2023 bestimmt, da der örtliche Ausschuss keine entsprechenden Daten ableitet.

a	BRW	b	vorl.SW	c	Eulerzahl	d	Stichtag ZAHL	SW-Faktor
0,003148	920		70000	-0,054819	2,71828183	1,51E-04	45378,00	1,60630

c. Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume (Ergebnisse der statistischen Auswertung)

Für die Anwendung der Sachwertfaktoren wird die aufgeführte Formel für das entsprechende Marktsegment mit den zugehörigen Koeffizienten empfohlen. In der Anwendung der Berechnungsformel gilt:

SWF = Sachwertfaktor

a, b, c, d = Koeffizienten

e = Eulersche Zahl = 2,7182818284

BWN = Bodenwertniveau

vSW = vorläufiger (d. h. nicht marktangepasster) Sachwert

Datum als Zahl
45378,00

Anwendungsfunktion		SWF = a x BWN ^b x vSW ^c x e ^d x Wertermittlungsstichtag (Segmente 1-2)					
		SWF = a x vSW ^c x e ^d x Wertermittlungsstichtag (Segmente 3-6)					
Marktsegment		1	2	3	4	5	6
Koeffizienten							
a		0,051745	0,001127	0,003148	0,002868	0,018815	0,023410
b		0,328144	0,245017				
c		-0,140930	-0,122651	-0,054819	-0,064603	-0,114165	-0,222828
d		7,02613E-05	1,62422E-04	1,50877E-04	1,58545E-04	1,30094E-04	1,59640E-04
Standardfehler der Koeffizienten							
In(a')		± 1,497426	± 0,773455	± 0,545668	± 0,346620	± 0,358525	± 0,767702
b		± 0,051297	± 0,032818				
c		± 0,028915	± 0,029402	± 0,020214	± 0,012030	± 0,013751	± 0,025044
d		± 3,562E-05	± 1,983E-05	± 1,259E-05	± 8,204E-06	± 9,201E-06	± 1,691E-05
Standardabweichung (Streuung) der Stichprobe (SWF)							
		± 0,20	± 0,24	± 0,31	± 0,30	± 0,28	± 0,43
angepasstes Bestimmtheitsmaß (R ²)							
		± 0,21	± 0,23	± 0,15	± 0,22	± 0,16	± 0,28

Tab. 4.2-18: Koeffizienten der Formel für die Sachwertfaktoren für Wohnungseigentume nach Marktsegmenten einschließlich der Genauigkeitsmaße

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Siehe Ertragswertverfahren

Von Immobilienportal.de oder Verkaufsförderung durch Dritte ist untersagt

4.8 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **94.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **104.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 165/100.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilien-Wohn/Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66424 Homburg, Talstraße 34 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung des 2. Bauabschnitts, im Aufteilungsplan mit Nr. XIV bezeichnet mit Keller

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Homburg	8742	1

Gemarkung	Flur	Flurstück
Homburg	15	3520/17

wird zum Wertermittlungsstichtag 27.03.2024 mit rd.

94.000,- €

in Worten: vierundneunzigtausend Euro

geschätzt.

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

Schiffweiler, den 12.06.2024



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 rechnerische Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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

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

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 10.000,00 EUR begrenzt.

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

Wertermittlungsergebnisse

(in Anlehnung an Anlage 2b WertR 2006)

Bodenwert							
Bewertungsteilbereich	Entwicklungsstufe	abgabenrechtlicher Zustand	rel. BW [€/m ²]	Fläche [m ²]	anteiliger Bodenwert [€]		
Gesamtfläche	baureifes Land	frei	1.103,08	10.524,00	19.200,00		
Summe:			1.103,08	10.524,00	19.200,00		
Objektdaten							
Bewertungsteilbereich	Gebäudebezeichnung / Nutzung	BRI [m ²]	BGF [m ²]	WF/NF [m ²]	Baujahr	GND [Jahre]	RND [Jahre]
Gesamtfläche	Wohn- und Geschäftshaus			44,90	1979	67	37
Wesentliche Daten							
Bewertungsteilbereich	Jahresrohertrag RoE [€]	BWK [% des RoE]	Liegenschaftszinssatz [%]	Sachwertfaktor			
Gesamtfläche	5.161,68	1.142,50 € (22,13 %)	2,50	1,60			
Relative Werte							
relativer Bodenwert:			426,60 €/m ² WF/NF				
relative besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:			-222,72 €/m ² WF/NF				
relativer Verkehrswert:			2.093,54 €/m² WF/NF				
Verkehrswert/Rohertrag:			18,21				
Verkehrswert/Reinertrag:			23,39				
Ergebnisse							
Ertragswert:			94.000,00 € (90 % vom Sachwert)				
Sachwert:			104.000,00 €				
Vergleichswert:			-10.000,00 €				
Verkehrswert (Marktwert):			94.000,00 €				
Wertermittlungstichtag			27.03.2024				
Bemerkungen							
Fertigstellung der Wohnung unterstellt							

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

ImmoWertV 2021:

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

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BAnz Nr. 108a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Berichtigung vom 1. Juli 2006 (BAnz Nr. 121 S. 4798)

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) in der Fassung vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)

EW-RL:

Ertragswertrichtlinie vom 04.12.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Januar 2011 (BAnz. Nr. 24 S. 597)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2014 (BGBl. I S. 1218)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. November 2013 (BGBl. I S. 3951)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Anlage 4: Grundriss und relevante Bauzahlen
- Anlage 5: Objektfotos

Anlage 3: Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

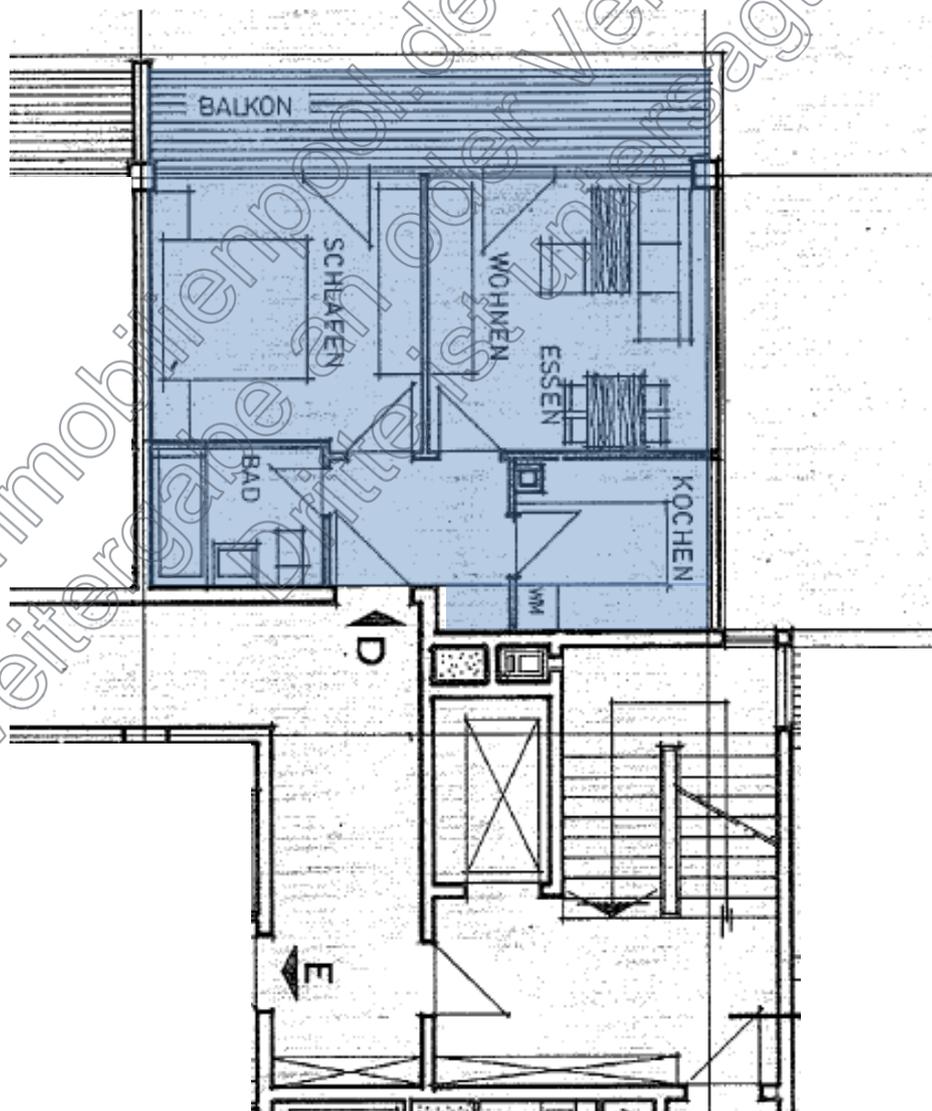
Information

x

Bodenrichtwerte Saarland

Gemeinde: Homburg
Gemarkung: Homburg
Bodenrichtwertzonennummer: 2074001
Stichtag: 01.01.2022
Wert: 920 €
Art der Nutzung: MK
Entwicklungszustand: B
Bauweise: g
Geschosszahl: IV-VI
Wertrelevante Geschossflächenzahl: 5,5
Fläche:
Tiefe:
Breite:

Anlage 4: Grundriss und relevante Bauzahlen



Wohnfläche nach Laseraufmaß:

Bad	$2,26 \times 2,00 - 0,33 \times 0,67 =$	4,3m ²
Diele	$2,41 \times 1,75 + 0,97 \times 0,56 =$	4,8m ²
Küche	$2,62 \times 2,31 =$	6,1m ²
Zimmer links	$3,54 \times 3,45 =$	12,2m ²
Zimmer rechts	$3,95 \times 3,81 =$	15,1m ²
Summe intern		42,5m²
Terrasse	$1,25 \times 7,68 \times 0,25 =$	2,4m ²
Summe vermietbare Wohnfläche		44,9m²
Nutzfläche KG	$2,76 \times 2,40 =$	6,6m ²

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

Anlage 5: Objektfotos

Seite 1 von 6



Bild_00001.jpg



Beispiel Fassadenschäden



Defekte Scheibe Zugangstür Nr. 34



Allgemeines Treppenhaus

Anlage 5: Objektfotos

Seite 2 von 6



Zugangstür Wohnung Nr. 14



Modernisierung Innenausbau mit Fertigstellung



Modernisierte Fenster mit Doppelverglasung



Fehlender Terrassenbelag und Aussenputz

Anlage 5: Objektfotos

Seite 3 von 6



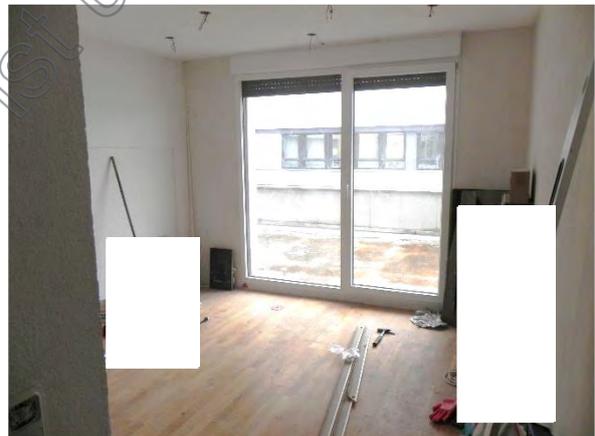
Detail Ausgang zur Dachterrasse, fehlender Oberputz und Belag



Fertigstellungstau Innenausbau Küche



Elektroverteilung



Fertigstellungstau Schlafzimmer

Anlage 5: Objektfotos

Seite 4 von 6



Fehlende Einbauspots



Warmwasserversorgung mittels Durchlauferhitzer
im Bad, fehlende Zarge



Ausblick Wohnzimmer, rote Linie ist ungefähre
Vorderkante der Dachterrasse



Zugehöriger Kellerraum/Abstellbox

Anlage 5: Objektfotos

Seite 5 von 6



Induktiver Feuchtenachweis KG



Offenes Gerinne zur Ableitung von Grundwasser erstellt



Tiefgarage



Oberstes Flachdach

Anlage 5: Objektfotos

Seite 6 von 6



Trockenraum 5.OG



Grundwasserstand bei Überflutung im KG

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