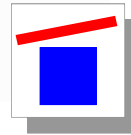


Kein Original!
Gutachten!

**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!**



GUTACHTEN

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

23,120/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer
Wohnanlage für Senioren bebauten Grundstück
in 66440 Blieskastel, Schloßbergstraße 50,

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung im**
1.Obergeschoss sowie dem **Sondernutzungsrecht** an der
Terrasse im 1.Obergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils
mit **Nr. 3** bezeichnet,

dem **Sondernutzungsrecht (zu 1/3)** an einem **Wohnflur im**
1.Obergeschoss und an dem **Zugang zur Heizungsanlage**

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Blieskastel
Blatt: 1971

Gemarkung: Blieskastel
Flur: 1
Flurstück: 202/6
Grundstücksfläche: 2.202 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **3 K 10/24 A**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag
04.03.2025 ermittelt mit rd.

100.000 €.

Objekt: Wohnung (wohnwertabhängige Wohnfläche rd. 54 m²);
Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Dusche/WC,
Flur, Abstellraum

1/3 Anteil (Sondernutzungsrecht) an einem vorgelagerten Wohn-
flur (anteilige Wohnfläche rd. 13 m²)

wohnwertabhängige Wohnfläche **insgesamt: rd. 67 m²**

Lage: 1.Obergeschoss
Baujahr: 18. Jahrhundert

Modernisierungen:
1998 Kernsanierung

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten incl. 5 Anlagen mit insgesamt 8
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf 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: 07.03.2025

Gutachten-Nr.: 2024-11-A-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



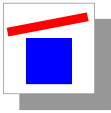


Inhaltsverzeichnis

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.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage für Senioren	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.3.1	Nebengebäude im Sondereigentum	13
3.4	Außenanlagen	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	13
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14



3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
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	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
6	Verzeichnis der Anlagen	30



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

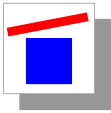
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnanlage für Senioren
Objektadresse:	Schloßbergstraße 50 66440 Blieskastel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Blieskastel, Blatt 1971, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Blieskastel, Flur 1, Flurstück 202/6, Fläche 2.202 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 27.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.03.2025
Qualitätstichtag:	28.06.2024 (entspricht dem Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	28.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Die zu bewertende Wohnung konnte nicht eingesehen werden. Der zur gemeinsamen Nutzung durch die Sondereigentümer 1, 2 und 3 (Bewertungsobjekt) bestimmte Wohnflur konnte besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch der Mieter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.03.2024 • Grundrisszeichnungen der Wohnung • Beschluss vom 22.05.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.08.2024 • Bauakten (Az. 321/1998, 525/1998, 1033/1999, 781/2001, 410-2006, 651/2017, 779/2023 und 785/2023 • Berechnung der Wohnflächen anhand der Baupläne • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern



Vom Mieter wurden im Wesentlichen folgende Informationen zur Verfügung gestellt:

- mündliche Informationen während des Ortstermins

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sondernutzungsrecht Wohnflur:

Den jeweiligen Sondereigentümern der Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 steht gemeinschaftlich, unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer das Recht zu, auf eigene Gefahr den Wohnflur (Raum Nr. 1.31) vor ihren Wohnungen unter Beachtung der Hausordnung als gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum zu benutzen.

Der Betreiber des Seniorenheims hat offensichtlich die an das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 3) angrenzenden Wohnungen Nr. 1 und 2 erworben oder gemietet und nutzt die den Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 mit Sondernutzungsrecht zugeteilte gemeinschaftlich nutzbare Fläche (vermutlich) auch als Aufenthaltsraum für andere Bewohner.

Diese Vorgehensweise war so lange kein Problem, wie die zu bewertende Wohnung ebenfalls an den Betreiber des Seniorenheims vermietet war. Jedoch wurde der Mietvertrag zwischenzeitlich gekündigt.

Sofern ein potenzieller Käufer das Bewertungsobjekt selbst nutzen oder an einen Dritten vermieten will, ist davon auszugehen, dass das Sondernutzungsrecht mit Hilfe der zuständigen Hausverwaltung gegenüber dem Betreiber des Seniorenheims durchgesetzt werden muss.

Umfang der Besichtigung:

Dem Sachverständigen wurde kein Zutritt zu der Wohnung gewährt. Die Wertermittlung wird auf Grundlage der Besichtigung von außen, der vorliegenden Baubeschreibung, den Bauplänen sowie den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Der gemeinsame Wohnflur konnte besichtigt werden.

Aufgrund der Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und des schon länger bestehenden Mietverhältnisses, wird auf einen zusätzlichen Wertabschlag wegen der fehlenden Möglichkeit einer Besichtigung der Wohnung von innen verzichtet.

Brandschutz:

In dem Bewertungsobjekt bestehen derzeit Brandschutzmängel. Das Verfahren mit der UBA des Saarpfalz-Kreises ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß Angabe der zuständigen Hausverwaltung sollen die für die Eigentümergemeinschaft anfallenden Kosten aus der Erhaltungsrücklage beglichen werden. Die Hausverwaltung geht davon aus, dass die Erhebung einer Sonderumlage nicht erforderlich sein wird.

Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bei der zuständigen Hausverwaltung den aktuellen Stand des Verfahrens zu erfragen.

Wasserschäden:

In dem Gebäude sind aufgrund schadhafter Leitungen Wasserschäden vorhanden. Die zu bewertende Wohnung ist (gemäß Angabe beim Ortstermin) von den Schäden nicht betroffen.

Gemäß Angabe der zuständigen Hausverwaltung konnte bisher nicht geklärt werden, ob ein Teil der Schadensbeseitigungskosten von der Eigentümergemeinschaft übernommen werden muss.

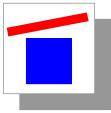
Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bei der Hausverwaltung entsprechende Informationen einzuholen.

Benutzungsbeschränkung:

In Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1971 ist eine Benutzungsbeschränkung für die Katholische Kirchenstiftung St. Sebastian, Blieskastel eingetragen.

Gemäß §5 der Teilungserklärung sind berufliche und gewerbliche Tätigkeiten sowie sonstige Aktivitäten, die den Grundsätzen der Katholischen Kirche widersprechen sowohl in den Teileigentumseinheiten, als auch in den Wohneigentumseinheiten verboten.

Aufgrund der unterstellten Folgenutzung „Wohnung“ hat die Benutzungsbeschränkung keinen Werteeinfluss.



Sanierungsvermerk:

In Abteilung II lfd. Nr. 3 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1971 ist ein Sanierungsvermerk eingetragen. Das Sanierungsverfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Sanierungsvermerk bleibt ohne Werteeinfluss.

Wohnungsbesetzungsrecht:

In Abteilung II lfd. Nr. 4 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1971 ist ein befristetes Wohnungsbesetzungsrecht für die Firma in Blieskastel eingetragen.

Gemäß vorliegender notarieller Urkunde 13/2001 vom 04.01.2001 war das Wohnungsbesetzungsrecht auf 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit befristet.

Die Frist ist am 01. März 2020 abgelaufen. Das Recht bleibt ohne Werteeinfluss.

Nutzungsbeschränkung:

Gemäß § 5 der Teilungserklärung sind die Eigentumswohnungen, solange auf dem Grundstück ein Seniorenzentrum betrieben wird, nur für Bewohner bestimmt, die das 55. Lebensjahr vollendet haben, oder aufgrund einer Pflegestufe Leistungen der Pflegeversicherung erhalten oder verlangen können. Ist eine Wohnung mehreren Personen überlassen, so muss eine der Personen die Voraussetzungen erfüllen.

Die Nutzungsbeschränkung ist mit dem befristeten Wohnungsbesetzungsrecht verbunden. Das Wohnungsbesetzungsrecht ist aufgrund zeitlichen Ablaufs entfristet.

Die Nutzungsbeschränkung bleibt ohne Werteeinfluss.

Rückauflassungsvormerkung:

In Abteilung II lfd. Nr. 5 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1971 ist eine Rückauflassungsvormerkung für die BliesMed Grundstücksverwaltungsgesellschaft bR, Blieskastel eingetragen.

Gemäß Angabe des Amtsgerichts Homburg soll die Rückauflassungsvormerkung nicht berücksichtigt werden.

Rückauflassungsvormerkung:

In Abteilung II lfd. Nr. 6 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1971 ist eine bedingte Rückauflassungsvormerkung für Michael Kreis, geb. 15.07.1957 eingetragen.

Gemäß Angabe des Amtsgerichts Homburg soll die Rückauflassungsvormerkung nicht berücksichtigt werden.

Terrasse:

Gemäß Teilungserklärung hat der jeweilige Eigentümer des Bewertungsobjekts das Sondernutzungsrecht an der, an das Schlafzimmer angrenzenden Terrasse.

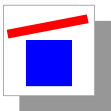
Die Terrasse war bei der Ortsbesichtigung nicht vorhanden. Eine Überprüfung durch den Sachverständigen hat ergeben, dass eine nachträgliche Errichtung der Terrasse wirtschaftlich nicht sinnvoll ist.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist Ensemblebestandteil im „Ensemble Alt-Blieskastel“.

Wegen des Verbots, Objekte in einer Denkmalschutzzone abzubauen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten. (Inwieweit das Instandsetzungsgebot/Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da auftragsgemäß der „denkmalgeprägte Verkehrswert“ zu ermitteln ist). Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Gebäudes abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i.d.R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit der Denkmalschutzbehörde vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller Baumängel und Bauschäden.

Der Sachverständige erachtet eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten um 4 Prozentpunkte für angemessen.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarpfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Blieskastel (ca. 20.600 Einwohner);
Stadtteil Blieskastel-Mitte (ca. 2.700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Homburg (ca. 14 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 27 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A8, Zweibrücken-Luxemburg (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:
Lautzkirchen (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim (ca. 13 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

Stadtmitte;
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt;
Gymnasium in unmittelbarer Nähe;
Ärzte in fußläufiger Entfernung;
Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;
Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

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

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Hanglage;
von der Straße links zur rechten Grundstücksgrenze abfallend;
Garten mit Nord-Nordwestausrichtung

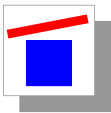
2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
Schloßbergstraße ca. 55 m;
Klosterweg ca. 59 m

mittlere Tiefe:
ca. 51 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 2202 m²



Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

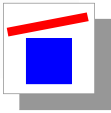
Straßenart:	Gemeindestraßen; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein und Betonplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; (vermutlich) Fernsehkabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin- sichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wer- den nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten- freie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 08.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Blieskas- tel, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: • Benutzungsbeschränkung • Sanierungsvermerk • befristetes Wohnungsbesetzungsrecht • zwei bedingte Rückauflassungsvormerkungen
---------------------------------------	---

siehe Punkt 1.4 des Gutachtens

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.
Herschvermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1971 sind 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:

Gemäß Teildenkmalliste vom 01.07.2022 besteht Denkmalschutz. Das Bewertungsobjekt ist Ensemblebestandteil im „Ensemble Alt-Blieskastel“.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragsituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

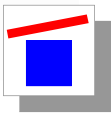
beitragsrechtlicher Zustand:

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

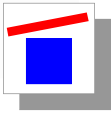
Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage für Senioren bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich (gemäß Bauakte) insgesamt 17 Stellplätze.

Das Objekt ist tlw. eigengenutzt und tlw. vermietet.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

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 - Wohnanlage für Senioren

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Mischnutzung; gemäß Teilungserklärung mit 14 Wohnungseigentumen und 7 Teileigentumen; zwei- und dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit zweigeschossigem Anbau, unterkellert, ausgebautes Dach- geschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr 18. Jahrhundert; ca. 1998 Umbau und Kernsanierung
Modernisierung:	ca. 1998 Kernsanierung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Sondereigentumen ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt; Gaubenwangen mit Metallbekleidung; tlw. Fenstereinfassungen aus Sandstein

3.2.2 Nutzungseinheiten

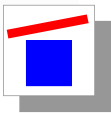
Kellergeschoss:

Funktionsflächen, Aufzug

Erdgeschoss:

Treppenträume, 2 Aufzüge

4 Teileigentume



1. Obergeschoss:

Treppenträume, 2 Aufzüge
3 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum

2. Obergeschoss:

Treppenträume, 2 Aufzüge
3 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum

Dachgeschoss:

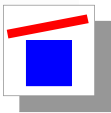
Treppenträume, 2 Aufzüge
8 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, tlw. mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecken; EG: Gewölbedecken; 1. und 2.OG: Stahlbetondecken und Holzbalkendecken (mit Brandschutzbekleidung); DG: Stahlbetondecken und (vermutlich) Holzbalkendecken; alle Angaben gemäß Bauakte
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbetontreppen mit Werksteinbelag; Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt (zum Bewertungsobjekt)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- und Walmdächer, tlw. Flachdächer <u>Dacheindeckung:</u> überwiegend Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen und Kehlbalkendecke gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefon- und (vermutlich) Fernseekabelanschluss



Heizung:	Gaszentralheizung (gemäß Bauakte)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral (gemäß Bauakte)

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachgauben, Eingangsvorbau mit automatischem Türelement
besondere Einrichtungen:	zwei Personenaufzüge
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, Fassade tlw. verfärbt, tlw. Putzrisse, Brandschutzmängel (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum

eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (fremdes Teileigentum)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

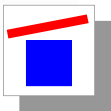
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Stützmauern, Einfriedung (Mauer, Hecken)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatz- /Hoffläche, Pflanzungen



3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3 im 1. Obergeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 3 beträgt gemäß den Teilungsplänen rd. 54 m². Die anteilige Wohnfläche des Wohnflurs (Sondernutzungsrecht) beträgt rd. 13 m².
Wohnfläche insgesamt 67 m² (ohne Terrasse, siehe Punkt 1.4 des Gutachtens).

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Dusche/WC, Diele, Abstellraum (gemäß Bauplänen)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: (vermutlich) durchschnittlich

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge: Vinylbelag, Linoleum
Dusche/WC: Fliesen

Wandbekleidungen: Strukturputz mit Anstrich, Tapeten;
Dusche/WC: Fliesen, (vermutlich) raumhoch

Deckenbekleidungen: (vermutlich) verputzt und gestrichen

Fenster: Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung;
tlw. Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke außen aus Stein

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür

Innentüren:
keine Angabe möglich;
Schiebetür zum Duschbad (gemäß Bauplan)

sanitäre Installation: Dusche/WC:
1 schwellenfreie Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch,
(vermutlich) 1 Waschmaschinenanschluss;
(vermutlich) mittlere Ausstattung und Qualität, (vermutlich) weiße Sanitäröbekte, mechan. Raumentlüftung

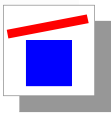
besondere Einrichtungen: keine Angabe möglich

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind.

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine Angabe möglich

Im Gutachten wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.



Grundrissgestaltung: zweckmäßig (gemäß Bauplan)

wirtschaftliche Wertminderungen: (vermutlich) keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: keine vorhanden

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: keine Angabe möglich

Im Gutachten wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Zugang zur gemeinschaftlichen Heizungsanlage;
Terrassenbenutzungsrecht (**siehe Punkt 1.4 des Gutachtens**);
Wohnflurbenutzung, zu 1/3

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

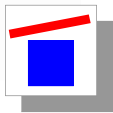
Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine

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 zum Zeitpunkt der Wertermittlung vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) beträgt, gemäß Angabe der zuständigen Hausverwaltung, rd. 64.000 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 1.500 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **denkmalgeprägte** Verkehrswert für den 23,120/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer Wohnanlage für Senioren bebauten Grundstück in 66440 Blieskastel, Schloßbergstraße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse im 1.Obergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, dem Sondernutzungsrecht (zu 1/3) an einem Wohnflur im 1.Obergeschoss und an dem Zugang zur Heizungsanlage zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Blieskastel	1971	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Blieskastel	1	202/6	2.202 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.

Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Die Wertermittlung 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) **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Doppelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	Doppelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	2.202 m ²
Orientierung	=	Nordlage

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

Bei der Bodenwertermittlung wird grundsätzlich auf den freigelegten Bodenwert abgestellt. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Bewertungsgrundstück im Falle einer Neubebauung in mehrere kleinere Grundstücke geteilt werden würde. Aus diesem Grund wird kein Wertabzug aufgrund der Übergröße des Bewertungsgrundstücks vorgenommen.

E3

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

Bei der ggf. durchzuführenden 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 04.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

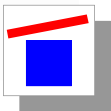
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	135,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	Doppelhaus	Doppelhaus	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 135,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	2.202	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	3	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 1,00	
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	Nordlage	× 0,93	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 125,55 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	125,55 €/m ²	
Fläche	×	2.202 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	276.461,10 € <u>rd. 276.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 insgesamt **276.000,00 €**.

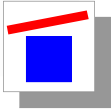


4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 23,120/1.000) 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	276.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	276.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 23,120/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.381,12 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.381,12 € rd. 6.380,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 **6.380,00 €**.



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.)

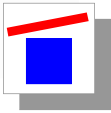
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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 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).

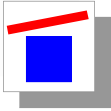
Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 Unterhaltungssaus 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.

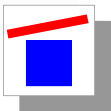
Bauschäden sind auf unterlassene Unterhaltungsaufwendungen, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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 (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 1. OG	67,00		7,35 ¹	rd. 490,00	5.880,00
Summe			67,00	-		490,00	5.880,00

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

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.880,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.719,80 €
jährlicher Reinertrag	= 4.160,20 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,54 % von 6.380,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 162,05 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 3.998,15 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,54 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	× 23,806
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 95.179,96 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 6.380,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 101.559,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	– 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 101.559,96 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 1.200,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 100.359,96 €
	rd. 100.000,00 €

¹ Die marktüblich erzielbare Miete setzt sich wie folgt zusammen:

(54 m² (WF der Wohnung) × 7,81 €/m² + 13 m² (anteilige WF des Wohnflurs) × 7,81 €/m² × 0,70 (Abschlag wegen gemeinschaftlicher Nutzung)) / 67 m² (WF gesamt) = rd. 7,35 €/m²



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	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	----	938,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	117,60
Denkmalschutz ³	4,00	----	235,20
Summe			1.719,80 (ca. 29 % 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.

³ Das Bewertungsobjekt ist Ensemblebestandteil im „Ensemble Alt-Blieskastel“. Aufgrund des Denkmalschutzes erachtet der Sachverständige eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten um 4 Prozentpunkte für angemessen (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens).



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

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

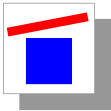
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Seniorenzentrum (Wohnanlage für Senioren)

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,6	0,3		0,1
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 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	18,3 %	78,2 %	1,2 %	2,3 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)

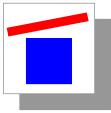


Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
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
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
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 Unterhaltungssaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Seniorenzentrum (Wohnanlage für Senioren)

Das (gemäß Denkmalliste) ca. 1800 errichtete Gebäude wurde im Jahr 1998 kernsaniert.

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

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1998,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

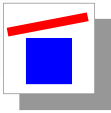
Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1998 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1982.

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

Hieraus ergibt sich 1 Modernisierungspunkt (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

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



Ausgehend von 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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.

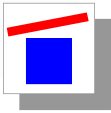
Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalisierte Kostenschätzungen für das Erreichen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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Das Gebäude weist verschiedene Brandschutzmängel und Wasserschäden auf. Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung sollen die Kosten für die Mängel- und Schadensbeseitigung aus der Erhaltungsrücklage beglichen werden (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten ($-1.500,00 \text{ €} \times 0,800$)	-1.200,00 €
• kleinere Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten	-1.500,00 €
Summe	-1.200,00 €



4.6 Verkehrswert

Der **denkmalgeprägte Verkehrswert** für den 23,120/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage für Senioren bebauten Grundstück in 66440 Blieskastel, Schloßbergstraße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1.Obergeschoss sowie dem Sondernutzungsrecht an der Terrasse im 1.Obergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit Nr. 3 bezeichnet, dem Sondernutzungsrecht (zu 1/3) an einem Wohnflur im 1.Obergeschoss und an dem Zugang zur gemeinschaftlichen Heizungsanlage

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Blieskastel	1971	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Blieskastel	1	202/6

wird zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 mit rd.

100.000 €

in Worten: einhunderttausend 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 07. März 2025

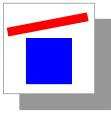
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

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 25.04.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

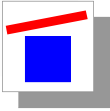
Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000

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

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Flächenberechnung

Anlage 5: Grundrisszeichnungen



Anlage 3: Fotos



Straßenansicht (Schloßbergstraße)



Straßenansicht (Schloßbergstraße)



Straßenansicht (Ecke Schloßbergstraße - Klosterweg)



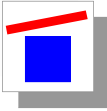
Straßenansicht (Klosterweg)



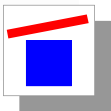
Hofansicht



Hofansicht



Hofansicht (Bewertungsobjekt)



Anlage 4: Flächenberechnung

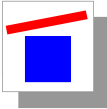
Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche:

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f_{WMR}) ⁴	wohnwertabhängige Wohnfläche
1.Obergeschoss	Wohnen	21,22	1,00	21,22
	Schlafen	14,97	1,00	14,97
	Küche	5,43	1,00	5,43
	Dusche/WC	4,64	1,00	4,64
	Flur	4,80	1,00	4,80
	Abstellraum	2,76	1,00	2,76
	Wohnung gesamt	53,82		53,82
1.Obergeschoss	Wohnflur	40,09	0,333 ⁵	13,35
Wohnfläche gesamt				67,17

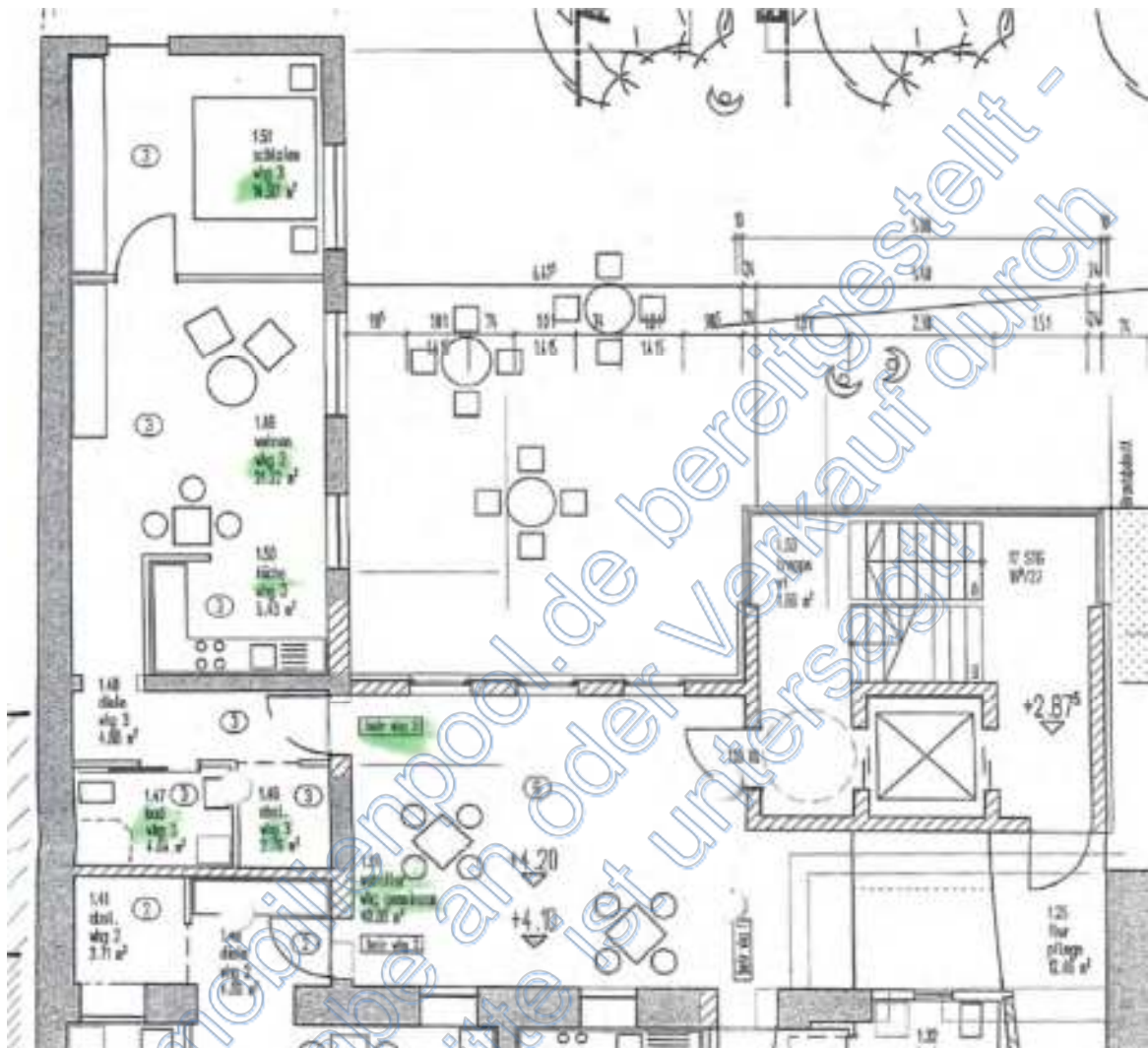
wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 67 m²

⁴ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

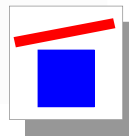
⁵ Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 haben das Recht den Wohnflur (Raum Nr. 1.31) als gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum zu nutzen.



Anlage 5: Grundriss (ohne Maßstab)



1. Obergeschoss, Wohnung 3



GUTACHTEN

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

22,830/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einer
Wohnanlage für Senioren bebauten Grundstück
in 66440 Blieskastel, Schloßbergstraße 50,

verbunden mit dem **Sondereigentum** an der **Wohnung** im
2.Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit **Nr. 6** bezeichnet,
dem **Sondernutzungsrecht (zu 1/3)** an einem **Wohnflur** im
2.Obergeschoss und an dem **Zugang zur Heizungsanlage**

Grundbuch- und Katasterangaben:

Grundbuchbezirk: Blieskastel
Blatt: 1974

Gemarkung: Blieskastel
Flur: 1
Flurstück: 202/6
Grundstücksfläche: 2.202 m²

in der Zwangsversteigerungssache

Aktenzeichen des Gerichts: **3 K 10/24 B**

wurde der **Verkehrswert des Grundstücks** zum Stichtag
04.03.2025 ermittelt mit rd.

90.000 €.

Objekt: Wohnung (wohntwertabhängige Wohnfläche rd. 53 m²);
Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Dusche/WC,
Flur, Abstellraum
1/3 Anteil (Sondernutzungsrecht) an einem vorgelagerten Wohn-
flur (anteilige Wohnfläche rd. 7,5 m²)
wohntwertabhängige Wohnfläche **insgesamt: rd. 60.5 m²**

Lage: 2.Obergeschoss
Baujahr: 18. Jahrhundert

Modernisierungen:
1998 Kernsanierung

Das Bewertungsobjekt ist vermietet.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 38 Seiten incl. 5 Anlagen mit insgesamt 8
Seiten. Das Gutachten wurde in fünf 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: 07.03.2025

Gutachten-Nr.: 2024-11-B-KK

Bearbeiter:

Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

Geprüfte Fachkompetenz

Geprüfter Sachverständiger
GIS Sprengnetter Akademie



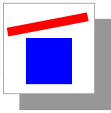


Inhaltsverzeichnis

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.....	7
2.1	Lage	7
2.1.1	Großräumige Lage	7
2.1.2	Kleinräumige Lage	7
2.2	Gestalt und Form	7
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	8
2.4	Privatrechtliche Situation.....	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	10
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen....	11
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	11
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Wohnanlage für Senioren	11
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	11
3.2.2	Nutzungseinheiten	11
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	12
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	12
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	13
3.3	Nebengebäude.....	13
3.3.1	Nebengebäude im Sondereigentum	13
3.4	Außenanlagen	13
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum.....	13
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet	13
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	13
3.5	Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss	14
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	14
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	14



3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	15
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	Verkehrswert	29
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	30
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software	30
6	Verzeichnis der Anlagen	30



1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

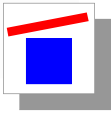
Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einer Wohnanlage für Senioren
Objektadresse:	Schloßbergstraße 50 66440 Blieskastel
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Blieskastel, Blatt 1974, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Blieskastel, Flur 1, Flurstück 202/6, Fläche 2.202 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Homburg -Versteigerungsgericht- Zweibrücker Straße 24 66424 Homburg Auftrag vom 27.05.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	04.03.2025
Qualitätstichtag:	28.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	28.06.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Die zu bewertende Wohnung konnte nicht eingesehen werden. Der zur gemeinsamen Nutzung durch die Sondereigentümer 4, 5 und 6 (Bewertungsobjekt) bestimmte Wohnflur konnte besichtigt werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	Dipl.-Ing. Klaus Kirsch der Mieter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.03.2024 • Grundrisszeichnungen der Wohnung • Beschluss vom 22.05.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt: • Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.08.2024 • Bauakten (Az. 321/1998, 525/1998, 1033/1999, 781/2001, 410-2006, 651/2017, 779/2023 und 785/2023) • Berechnung der Wohnflächen anhand der Baupläne • Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung • Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern



Vom Mieter wurden im Wesentlichen folgende Informationen zur Verfügung gestellt:

- mündliche Informationen während des Ortstermins

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Sondernutzungsrecht Wohnflur:

Den jeweiligen Sondereigentümern der Wohnungen Nr. 4, 5 und 6 steht gemeinschaftlich, unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer das Recht zu, auf eigene Gefahr den Wohnflur (Raum Nr. 2.31) vor ihren Wohnungen unter Beachtung der Hausordnung als gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum zu benutzen.

Der Betreiber des Seniorenheims hat offensichtlich die an das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 6) angrenzenden Wohnungen Nr. 4 und 5 erworben oder gemietet und nutzt die den Wohnungen Nr. 4, 5 und 6 mit Sondernutzungsrecht zugeteilte gemeinschaftlich nutzbare Fläche (vermutlich) auch als Aufenthaltsraum für andere Bewohner.

Diese Handhabung stellt kein Problem dar, so lange das Bewertungsobjekt noch an den Betreiber des Seniorenheims vermietet ist.

Sollte der Mietvertrag jedoch gekündigt und die Wohnung eigengenutzt oder an einen Dritten vermietet werden, ist davon auszugehen, dass das Sondernutzungsrecht mit Hilfe der zuständigen Hausverwaltung gegenüber dem Betreiber des Seniorenheims durchgesetzt werden muss.

Umfang der Besichtigung:

Dem Sachverständigen wurde kein Zutritt zu der Wohnung gewährt. Die Wertermittlung wird auf Grundlage der Besichtigung von außen, der vorliegenden Baubeschreibung, den Bauplänen sowie den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführt.

Der gemeinsame Wohnflur konnte besichtigt werden.

Aufgrund der Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und des schon länger bestehenden Mietverhältnisses, wird auf einen zusätzlichen Wertabschlag wegen der fehlenden Möglichkeit einer Besichtigung der Wohnung von innen verzichtet.

Brandschutz:

In dem Bewertungsobjekt bestehen derzeit Brandschutzmängel. Das Verfahren mit der UBA des Saarpfalz-Kreises ist noch nicht abgeschlossen.

Gemäß Angabe der zuständigen Hausverwaltung sollen die für die Eigentümergemeinschaft anfallenden Kosten aus der Erhaltungsrücklage beglichen werden. Die Hausverwaltung geht davon aus, dass die Erhebung einer Sonderumlage nicht erforderlich sein wird.

Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bei der zuständigen Hausverwaltung den aktuellen Stand des Verfahrens zu erfragen.

Wasserschäden:

In dem Gebäude sind aufgrund schadhafter Leitungen Wasserschäden vorhanden. Die zu bewertende Wohnung ist (gemäß Angabe beim Ortstermin) von den Schäden nicht betroffen.

Gemäß Angabe der zuständigen Hausverwaltung konnte bisher nicht geklärt werden, ob ein Teil der Schadensbeseitigungskosten von der Eigentümergemeinschaft übernommen werden muss.

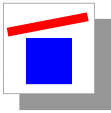
Der Sachverständige empfiehlt, vor einer vermögensmäßigen Disposition, bei der Hausverwaltung entsprechende Informationen einzuholen.

Benutzungsbeschränkung:

In Abteilung II lfd. Nr. 1 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1974 ist eine Benutzungsbeschränkung für die Katholische Kirchenstiftung St. Sebastian, Blieskastel eingetragen.

Gemäß §5 der Teilungserklärung sind berufliche und gewerbliche Tätigkeiten sowie sonstige Aktivitäten, die den Grundsätzen der Katholischen Kirche widersprechen sowohl in den Teileigentumseinheiten, als auch in den Wohneigentumseinheiten verboten.

Aufgrund der unterstellten Folgenutzung „Wohnung“ hat die Benutzungsbeschränkung keinen Werteeinfluss.



Sanierungsvermerk:

In Abteilung II lfd. Nr. 3 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1974 ist ein Sanierungsvermerk eingetragen. Das Sanierungsverfahren wurde zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Sanierungsvermerk bleibt ohne Werteeinfluss.

Wohnungsbesetzungsrecht:

In Abteilung II lfd. Nr. 4 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1974 ist ein befristetes Wohnungsbesetzungsrecht für die Firma mit Sitz in Blieskastel eingetragen.

Gemäß vorliegender notarieller Urkunde 13/2001 vom 04.01.2001 war das Wohnungsbesetzungsrecht auf 20 Jahre ab Bezugsfertigkeit befristet.

Die Frist ist am 01. März 2020 abgelaufen. Das Recht bleibt ohne Werteeinfluss.

Nutzungsbeschränkung:

Gemäß § 5 der Teilungserklärung sind die Eigentumswohnungen, solange auf dem Grundstück ein Seniorenzentrum betrieben wird, nur für Bewohner bestimmt, die das 55. Lebensjahr vollendet haben, oder aufgrund einer Pflegestufe Leistungen der Pflegeversicherung erhalten oder verlangen können. Ist eine Wohnung mehreren Personen überlassen, so muss eine der Personen die Voraussetzungen erfüllen.

Die Nutzungsbeschränkung ist mit dem befristeten Wohnungsbesetzungsrecht verbunden. Das Wohnungsbesetzungsrecht ist aufgrund zeitlichen Ablaufs entfristet.

Die Nutzungsbeschränkung bleibt ohne Werteeinfluss.

Rückauflassungsvormerkung:

In Abteilung II lfd. Nr. 5 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1974 ist eine Rückauflassungsvormerkung für die BliesMed Grundstücksverwaltungsgesellschaft bR, Blieskastel eingetragen.

Gemäß Angabe des Amtsgerichts Homburg soll die Rückauflassungsvormerkung nicht berücksichtigt werden.

Rückauflassungsvormerkung:

In Abteilung II lfd. Nr. 6 des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1974 ist eine bedingte Rückauflassungsvormerkung für Michael Kreis, geb. 15.07.1957 eingetragen.

Gemäß Angabe des Amtsgerichts Homburg soll die Rückauflassungsvormerkung nicht berücksichtigt werden.

Denkmalschutz:

Das Bewertungsobjekt ist Ensemblebestandteil im „Ensemble Alt-Blieskastel“.

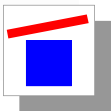
Wegen des Verbots, Objekte in einer Denkmalschutzzone abzubauen, ist das Gebäude instand zu setzen bzw. instand zu halten. (Inwieweit das Instandsetzungsgebot/Instandhaltungsgebot die Grenze der Sozialbindung übersteigt, wurde hier nicht näher untersucht, da auftragsgemäß der „denkmalgeprägte Verkehrswert“ zu ermitteln ist). Zwar wird man auch ohne Unterschutzstellung eine dem Erscheinungsbild des Gebäudes abträgliche Instandsetzung/-haltung zu vermeiden suchen, jedoch gehen die durch die Unterschutzstellung bedingten Gebote und Verbote i.d.R. weiter. Insbesondere dürfen keine artfremden Materialien verbaut werden. Auch müssen alle Änderungen mit der Denkmalschutzbehörde vorweg abgestimmt werden. Diese faktischen Einschränkungen erhöhen die Bewirtschaftungskosten bzw. die Kosten für die Beseitigung eventueller Baumängel und Bauschäden.

Der Sachverständige erachtet eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten um 4 Prozentpunkte für angemessen.

Mietvertrag:

Dem Sachverständigen wurde **kein Mietvertrag** zur Verfügung gestellt.

Im Gutachten wird unterstellt, dass zwischen den Parteien keine besonderen Mietvereinbarungen (z.B. bezüglich Kündigungsfristen etc.) getroffen wurden.



2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarpfalz-Kreis

Ort und Einwohnerzahl: Blieskastel (ca. 20.600 Einwohner);
Stadtteil Blieskastel-Mitte (ca. 2.700 Einwohner)

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Kreisstadt Homburg (ca. 14 km entfernt)

Landeshauptstadt:
Saarbrücken (ca. 27 km entfernt)

Autobahnzufahrt:
A8, Zweibrücken-Luxemburg (ca. 7 km entfernt)

Bahnhof:
Lautzkirchen (ca. 2 km entfernt)

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim (ca. 13 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
(vgl. Anlage 1)

Stadtmitte;
die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 0,5 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt;
Gymnasium in unmittelbarer Nähe;
Ärzte in fußläufiger Entfernung;
Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;
Stadtverwaltung in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

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

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: Hanglage;
von der Straße links zur rechten Grundstücksgrenze abfallend;
Garten mit Nord-Nordwestausrichtung

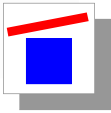
2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:
(vgl. Anlage 2)

Straßenfront:
Schloßbergstraße ca. 55 m;
Klosterweg ca. 59 m

mittlere Tiefe:
ca. 51 m

Grundstücksgröße:
insgesamt 2202 m²



Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

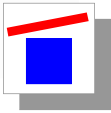
Straßenart:	Gemeindestraßen; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beidseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein und Betonplatten
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; (vermutlich) Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein- samkeiten:	mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes; eingefriedet durch Mauer, Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augen- scheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund
Altlasten:	Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hin- sichtlich Altlasten gehören nicht zum Gutachtauftrag und wer- den nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlasten- freie Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Ver- gleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nach- forschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchaus- zug vom 08.03.2024 vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Blieskas- tel, folgende wertbeeinflussende Eintragungen: • Benutzungsbeschränkung • Sanierungsvermerk • befristetes Wohnungsbesetzungsrecht • zwei bedingte Rückauflassungsvormerkungen
---------------------------------------	---

siehe Punkt 1.4 des Gutachtens

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.
Herschvermerke:	Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs von Blieskastel, Blatt 1974 sind 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:

Gemäß Teildenkmaliste vom 01.07.2022 besteht Denkmalschutz. Das Bewertungsobjekt ist Ensemblebestandteil im „Ensemble Alt-Blieskastel“.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

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

Bodenordnungsverfahren:

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

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht geprüft.

Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):

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

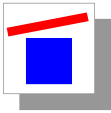
beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur 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

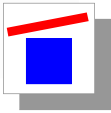
Das Grundstück ist mit einer Wohnanlage für Senioren bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich (gemäß Bauakte) insgesamt 17 Stellplätze.

Das Objekt ist tlw. eigengenutzt und tlw. vermietet.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

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 - Wohnanlage für Senioren

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit Mischnutzung; gemäß Teilungserklärung mit 14 Wohnungseigentumen und 7 Teileigentumen; zwei- und dreigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut; mit zweigeschossigem Anbau, unterkellert, ausgebautes Dach- geschoss
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr 18. Jahrhundert; ca. 1998 Umbau und Kernsanierung
Modernisierung:	ca. 1998 Kernsanierung
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude und zu den Sondereigentumen ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel farblich abgesetzt; Gaubenwangen mit Metallbekleidung; tlw. Fenstereinfassungen aus Sandstein

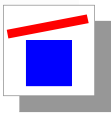
3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Funktionsflächen, Aufzug

Erdgeschoss:

Treppenträume, 2 Aufzüge
4 Teileigentume



1. Obergeschoss:

Treppenträume, 2 Aufzüge
3 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum

2. Obergeschoss:

Treppenträume, 2 Aufzüge
3 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum

Dachgeschoss:

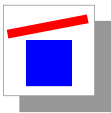
Treppenträume, 2 Aufzüge
8 Wohnungseigentume, 1 Teileigentum

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk, tlw. mit Wärmedämmverbundsystem
Innenwände:	tragende und nichttragende Innenwände Mauerwerk
Geschossdecken:	KG: Stahlbetondecken; EG: Gewölbedecken; 1. und 2.OG: Stahlbetondecken und Holzbalkendecken (mit Brandschutzbekleidung); DG: Stahlbetondecken und (vermutlich) Holzbalkendecken; alle Angaben gemäß Bauakte
Treppen:	Geschosstreppen: Stahlbetontreppen mit Werksteinbelag; Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Hauseingang(sbereich):	Hauseingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt (zum Bewertungsobjekt)
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Gauben, Pfetten aus Holz <u>Dachform:</u> Sattel- und Walmdächer, tlw. Flachdächer <u>Dacheindeckung:</u> überwiegend Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech; Dachflächen und Kehlbalkendecke gedämmt

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung; Klingelanlage, Gegensprechanlage, Telefon- und (vermutlich) Fernsehkabelanschluss



Heizung:	Gaszentralheizung (gemäß Bauakte)
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)
Warmwasserversorgung:	dezentral (gemäß Bauakte)

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Dachgauben, Eingangsvorbau mit automatischem Türelement
besondere Einrichtungen:	zwei Personenaufzüge
Besonnung und Belichtung:	durchschnittlich
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich, Fassade tlw. verfärbt, tlw. Putzrisse, Brandschutzmängel (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist durchschnittlich. Es besteht ein geringfügiger Unterhaltungsstau und Renovierungsbedarf.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im Sondereigentum

eingeschossig, nicht unterkellert, Flachdach (fremdes Teileigentum)

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

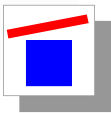
Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Stützmauern, Einfriedung (Mauer, Hecken)

3.4.2 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugeordnet

keine

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

befestigte Stellplatz-/ Hoffläche, Pflanzungen



3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 2. Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 6 beträgt gemäß den Teilungsplänen rd. 53 m². Die anteilige Wohnfläche des Wohnflurs beträgt rd. 7,50 m².
Wohnfläche insgesamt 60,5 m².

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
Wohnzimmer mit offener Küche, Schlafzimmer, Dusche/WC, Diele, Abstellraum (gemäß Bauplänen)

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

Besonnung/Belichtung: (vermutlich) durchschnittlich

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbaurzustand

Bodenbeläge: (vermutlich) Linoleum
Dusche/WC: Fliesen

Wandbekleidungen: Strukturputz mit Anstrich, Tapeten;
Dusche/WC: Fliesen, (vermutlich) raumhoch

Deckenbekleidungen: (vermutlich) verputzt und gestrichen

Fenster: Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung;
tlw. Rollläden aus Kunststoff;
Fensterbänke außen aus Stein

Türen: Wohnungseingangstür:
Holztür

Innentüren:
keine Angabe möglich;
Schiebetür zum Duschbad (gemäß Bauplan)

sanitäre Installation: Dusche/WC:
1 schwellenfreie Dusche, 1 WC, 1 Waschtisch,
(vermutlich) 1 Waschmaschinenanschluss;
(vermutlich) mittlere Ausstattung und Qualität, (vermutlich) weiße Sanitäröbekte, mechan. Raumentlüftung

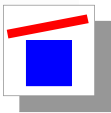
besondere Einrichtungen: keine Angabe möglich

Im Gutachten wird unterstellt, dass keine besonderen Einrichtungen vorhanden sind.

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel: keine Angabe möglich

Im Gutachten wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.



Grundrissgestaltung: zweckmäßig (gemäß Bauplan)

wirtschaftliche Wertminderungen: (vermutlich) keine

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile: keine vorhanden

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: keine Angabe möglich

Im Gutachten wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand unterstellt.

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Zugang zur gemeinschaftlichen Heizungsanlage; Wohnflurbenutzung, zu 1/3

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

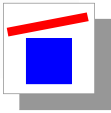
Wesentliche Abweichungen: Wesentliche Abweichungen zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE):
keine

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 zum Zeitpunkt der Wertermittlung vorhandene Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) beträgt, gemäß Angabe der zuständigen Hausverwaltung, rd. 64.000 €. Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 1.500 € zuzuordnen.

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen Zustand.



4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der **denkmalgeprägte** Verkehrswert für den 22,830/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage für Senioren bebauten Grundstück in 66440 Blieskastel, Schloßbergstraße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht (zu 1/3) an einem Wohnflur im 2.Obergeschoss und an dem Zugang zur Heizungsanlage zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Blieskastel	1974	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Blieskastel	1	202/6	2.202 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.

Dem Sachverständigen liegt keine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichskaufpreisen vor. Die Wertermittlung 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) **135,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Anbauart	=	Doppelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	500 m ²
Orientierung	=	Südost-/Nordwestlage

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	04.03.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	WA (allgemeines Wohngebiet)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	3
Anbauart	=	Doppelhaus
Grundstücksfläche (f)	=	2.202 m ²
Orientierung	=	Nordlage

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

Bei der Bodenwertermittlung wird grundsätzlich auf den freigelegten Bodenwert abgestellt. Der Sachverständige geht davon aus, dass das Bewertungsgrundstück im Falle einer Neubebauung in mehrere kleinere Grundstücke geteilt werden würde. Aus diesem Grund wird kein Wertabzug aufgrund der Übergröße des Bewertungsgrundstücks vorgenommen.

E3

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

Bei der ggf. durchzuführenden 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 04.03.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

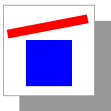
I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	135,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	04.03.2025	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	
Anbauart	Doppelhaus	Doppelhaus	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	WA (allgemeines Wohngebiet)	WA (allgemeines Wohngebiet)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 135,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	500	2.202	× 1,00	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	3	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	Eckgrundstück	× 1,00	
Orientierung	Südost-/Nordwestlage	Nordlage	× 0,93	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 125,55 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	125,55 €/m ²	
Fläche	×	2.202 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	276.461,10 € <u>rd. 276.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 insgesamt **276.000,00 €**.

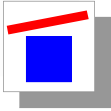


4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 22,830/1.000) 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	276.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	276.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 22,830/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	6.301,08 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 6.301,08 € rd. 6.300,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungstichtag 04.03.2025 **6.300,00 €**.



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.)

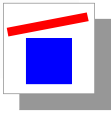
Der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertragsanteil ergibt sich als Differenz „(Gesamt)Reinertrag des Grundstücks“ abzüglich „Reinertragsanteil des Grund und Bodens“.

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 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).

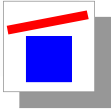
Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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 (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum	1	Wohnung 2. OG	60,50		7,57 ¹	rd. 460,00	5.520,00
Summe			60,50	-		460,00	5.520,00

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die **tatsächliche Nettokaltmiete** ist höher als die **marktübliche Nettokaltmiete**. Die Ertragswertermittlung wird auf Grundlage der **marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete** durchgeführt. Unter dem Punkt „besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale“ wird die Mietdifferenz als **Barwert der Mehrmiete** (mit einer geschätzten Laufzeit von 2 Jahren) in Ansatz gebracht.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	5.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	–
jährlicher Reinertrag	= 3.912,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 2,99 % von 6.300,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 188,37 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,99 % Liegenschaftszinssatz und RND = 37 Jahren Restnutzungsdauer	×
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 22,201
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	= 82.686,07 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	+ 6.300,00 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	= 88.986,07 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	– 0,00 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	= 88.986,07 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	+ 1.100,00 €
	= 90.086,07 €
	rd. 90.000,00 €

¹ Die marktüblich erzielbare Miete setzt sich wie folgt zusammen:

(53 m² (WF der Wohnung) × 7,86 €/m² + 7,50 m² (anteilige WF des Wohnflurs) × 7,86 €/m² × 0,70 (Abschlag wegen gemeinschaftlicher Nutzung)) / 60,50 m² (WF gesamt) = rd. 7,57 €/m²

Anmerkung:

Teilflächen in Randbereichen des Wohnflurs, die auch als allgemeine Flächen genutzt werden dürfen (Zugang zum gemeinschaftlichen Bad (Raum 2.52)), wurden bei der Ermittlung der anteiligen Fläche des Wohnflurs nicht berücksichtigt.



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.

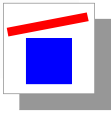
Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	429,00
Instandhaltungskosten	----	----	847,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	110,40
Denkmalschutz ³	4,00	----	220,80
Summe			1607,20 (ca. 28 % 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.

³ Das Bewertungsobjekt ist Ensemblebestandteil im „Ensemble Alt-Blieskastel“. Aufgrund des Denkmalschutzes erachtet der Sachverständige eine Erhöhung der Bewirtschaftungskosten um 4 Prozentpunkte für angemessen (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens).



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

Da die allgemeinen Wertverhältnisse ausreichend berücksichtigt werden konnten, ist keine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.

Gesamtnutzungsdauer

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

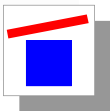
Die GND ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Wohnanlage für Senioren

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %		0,6	0,3		0,1
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 %		0,5	0,5		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			0,8	0,2	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	18,3 %	78,2 %	1,2 %	2,3 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Standardstufe 5	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton- Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/ Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach 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
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch 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
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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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



Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohnanlage für Senioren (Mehrfamilienhaus mit Mischnutzung)

Das (gemäß Denkmalliste) ca. 18. Jahrhundert errichtete Gebäude wurde im Jahr 1998 kernsaniert.

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

Aufgrund der durchgeführten Kernsanierung wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Kernsanierung werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung: 1998,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Kernsanierung (Entkernung und Erneuerung) einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Kernsanierung als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Fassaden und Dachkonstruktionen	10 %
• Für Gebäudedecken	5 %
• Für tragende / nicht tragende Wände	5 %
Summe	20 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:

$$80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 20 \% = 16 \text{ Jahre.}$$

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes aufgrund der durchgeführten Kernsanierung beträgt somit:

Jahr der Kernsanierung 1998 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 16 Jahre = 1982.

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

Hieraus ergeben sich 1 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden	2	0,0	1,0
Summe		0,0	1,0

Ausgehend von den 1 Modernisierungspunkt, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „nicht modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

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



Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

Das Gebäude weist verschiedene Brandschutzmängel und Wasserschäden auf. Gemäß Auskunft der zuständigen Hausverwaltung sollen die Kosten für die Mängel- und Schadensbeseitigung aus der Erhaltungsrücklage beglichen werden (siehe Punkt 1.4 des Gutachtens)

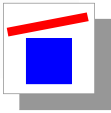
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Modernisierungsbesonderheiten (-1.500,00 € x 0,80) ⁴		-1.200,00 €
• kleinere Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten ⁵	-1.500,00 €	
Weitere Besonderheiten		2.300,00 €
• Barwert der Mehrmiete ⁶	2.300,00 €	
Summe		1.100,00 €

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

⁵ Im Gutachten wird ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand der Wohnung unterstellt.

⁶ Aufgrund des bereits seit langem bestehenden Mietverhältnis wird eine Laufzeit von 2 Jahren unterstellt.



4.6 Verkehrswert

Der **denkmalgeprägte Verkehrswert** für den 22,830/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einer Wohnanlage für Senioren bebauten Grundstück in 66440 Blieskastel, Schloßbergstraße 50, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 2.Obergeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht (zu 1/3) an einem Wohnflur im 2.Obergeschoss und an dem Zugang zur gemeinschaftlichen Heizungsanlage

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Blieskastel	1974	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Blieskastel	1	202/6

wird zum Wertermittlungsstichtag 04.03.2025 mit rd.

90.000 €

in Worten: neunzigtausend 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 07. März 2025

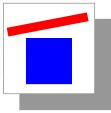
Dipl.-Ing. Klaus Kirsch

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

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 25.04.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

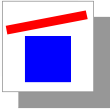
Anlage 1: Auszug aus dem Stadtplan im Maßstab 1 : 20.000

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

Anlage 3: Fotos

Anlage 4: Flächenberechnung

Anlage 5: Grundrisszeichnungen



Anlage 3: Fotos



Straßenansicht (Schloßbergstraße)



Straßenansicht (Schloßbergstraße)



Straßenansicht (Ecke Schloßbergstraße - Klosterweg)



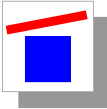
Straßenansicht (Klosterweg)



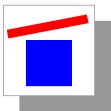
Hofansicht



Hofansicht



Hofansicht (Bewertungsobjekt)



Anlage 4: Flächenberechnung

Berechnung der wohnwertabhängigen Wohnfläche:

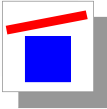
Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwert-faktor (f _{WMR}) ⁷	wohnwert-abhängige Wohnfläche
1.Obergeschoss	Wohnen/ Essen	22,20	1,00	22,20
	Schlafen	14,92	1,00	14,92
	Küche	5,15	1,00	5,15
	Dusche/WC	4,16	1,00	4,16
	Flur	4,84	1,00	4,84
	Abstellraum	1,87	1,00	1,87
	Wohnung gesamt	53,14		53,14
1.Obergeschoss	Wohnflur	22,07	0,333 ⁸	7,35
Wohnfläche gesamt				60,49

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 60,5 m²

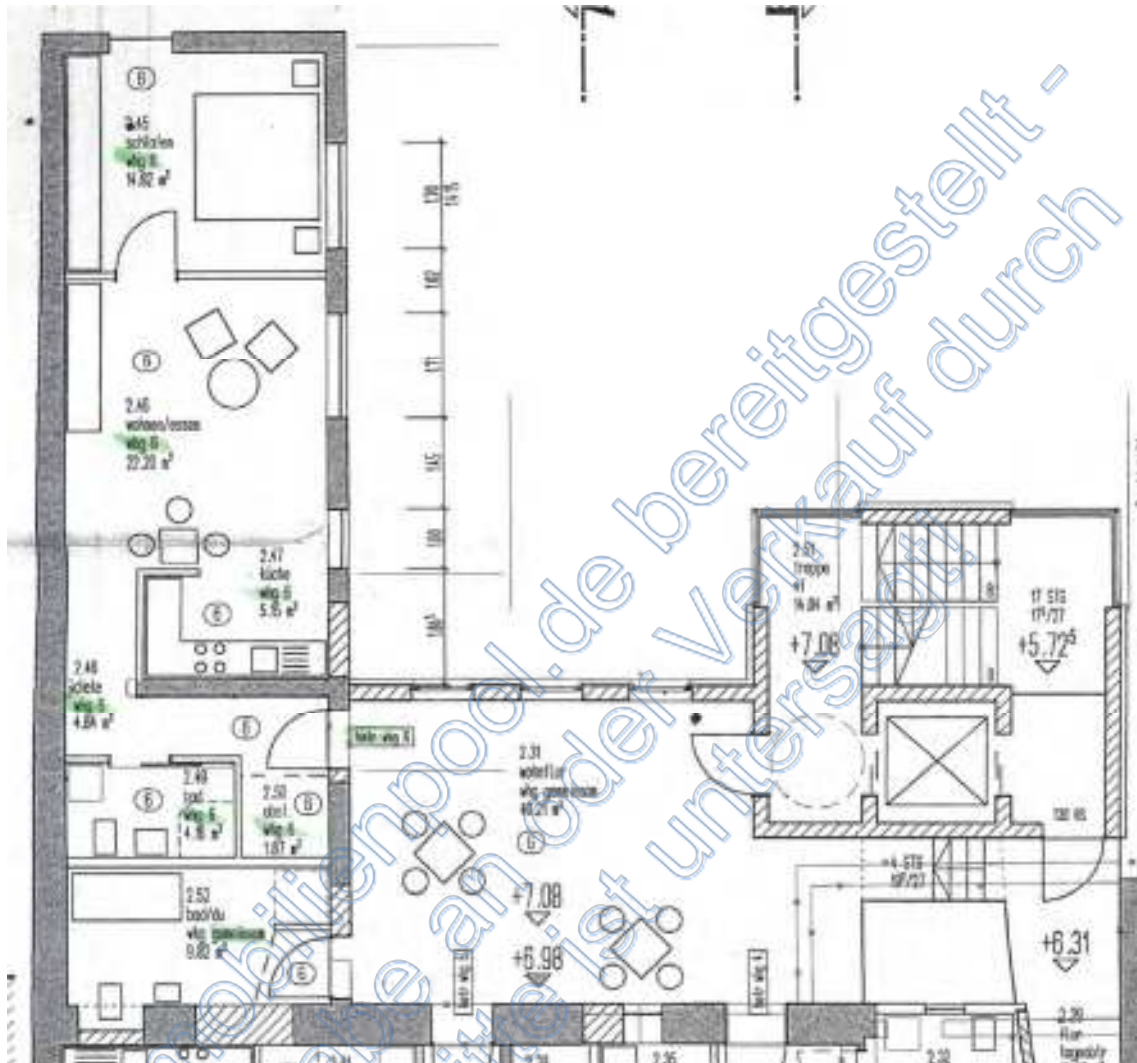
⁷ Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

⁸ Die jeweiligen Eigentümer der Wohnungen Nr. 4, 5 und 6 haben das Recht den Wohnflur (Raum Nr. 2.31) als gemeinschaftlichen Aufenthaltsraum zu nutzen.

Der Wohnflur darf durch die Sondereigentümer der anderen Wohneinheiten zum Erreichen des angrenzenden gemeinschaftlichen Bades (Raum Nr. 2.52) genutzt werden. Die hierfür erforderliche Verkehrsfläche wurde bei der Ermittlung der im Gutachten angesetzten anteiligen Fläche für den Wohnflur **in Abzug gebracht**.



Anlage 5: Grundriss (ohne Maßstab)



2. Obergeschoss, Wohnung 6