

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!**

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Landkreis Saarlouis**

Amtsgericht Saarlouis
Versteigerungsgericht
Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31
66740 Saarlouis
Telefon: 06831/444-0
Telefax: 06831/444-516
Datum: 28.07.2025
Az.: 045-2025

**GUTACHTEN
ANONYMISIERT**

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

im Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2667 eingetragenen **18/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 bezeichnet dem Kellerraum K 1.1

Geschäftszeichen 4 K 15/23

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Pachten Blatt 2667
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteile

Erstellung von Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB
Objekt: 66763 Dillingen-Pachten, XXX

Beteiligte: XXX



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 ermittelt mit rd.

34.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. Anlagen.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis zur Archivierung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
	Beurteilung	7
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Betrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der/r/s/ Gebäudes/ und der Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	12
3.1.2.2	Keller und Dach	13
3.1.2.3	Keller im Sondereigentum	14
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	14
3.2	Außenanlagen	15
3.3	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Beschreibung des Sondereigentums	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Grundstücksdaten	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	21
5.4	Bodenwertermittlung	21
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22

5.5	Ertragswertermittlung	23
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23
5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
5.5.3	Ertragswertberechnung	26
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
5.6	Vergleichswertermittlung	30
5.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
5.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
5.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	32
5.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1)	32
5.6.5	Vergleichswert.....	33
5.6.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung	33
5.7	Sachwertermittlung hier nur II zur Plausibilisierung und Herleitung der konstruktiven Gebäudebeurteilung wie Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer	34
5.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	34
5.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	34
5.7.3	Sachwertberechnung	37
5.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	38
5.8	Verkehrswert	41
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	44
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	44
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	45
6.3	Verwendete fachspezifische Software	45
7	Anlagen	46

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	18/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.1 und K1.1 bezeichnet
Objektadresse	66763 Dillingen XXX
Grundbuchangaben:	Gemarkung Pachten, Blatt 2667
Katasterangaben:	Flur 5 Flurst.-Nr. 148/104 = 1.032,00 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis Versteigerungsgericht Prälat-Subtil-Ring 10 66740 Saarlouis Auftrag vom 04.01.2024
Eigentümer:	siehe Grundbuchangaben

1.3 Beteiligte

siehe Verfahren

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung laut Auftrag von Amtsgericht Saarlouis
Wertermittlungstichtag:	25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Verfahrensbeteiligte die Sachverständige XXX mit Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis

Hörangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellung
- Auszug aus der Bodennrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Flurkarte, Bl 2657
- Grundbuchauszug von Pachten
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ 63-00632-25 vom 16.06.2025
- Auskunft über planungsrechtliche Situation lt. Schreiben der Stadt Dillingen vom 20.06.2025
- Auskunft über Straßenausbaubeiträge der Stadt Dillingen gem. Schreiben vom 13.06.2025
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes gem. Schreiben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, FB 2.2/A13/GUI vom 11.06.2025
- Baugenehmigungsunterlagen, Bauschein Nr. 933/75 vom 14.05.1976 und 29.08.1975

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Die Wohnung konnte am Ortstermin nicht besichtigt werden.

Hier wird vorausgesetzt, dass sich die Innenräume nicht geändert haben, und es wurden die Fotos aus dem Gutachten GA 11-2024 übernommen.

Das sonstige Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt ist in den angefangenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch nicht fertig gestellt, insbesondere der Bereich des Gemeinschaftseigentums weist erhebliche Defizite in der Bauteilfertigstellung auf.

Das Objekt wurde im Ortstermin gemessen. Die Messung unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.) ist nicht mit einer amtlichen und vereidigten Messung/Vermessung gleichzusetzen.

Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtererstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet; die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden (Grund- und Bodenbeschreibung). Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Ausstattung sowie die bestehenden Baumängel/Bauschaden am Tage der Ortsbesichtigung sind, gem. Auskünften im Ortstermin, weitestgehend analog zum Wertermittlungssichttag. Bestehende Abweichungen wurden im Ortstermin angegeben (z. B. im EG Bodenbelag im Schlafzimmer erneuerungsbedürftig). Dies wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Bezug zu Punkt 2.4. dieses Gutachtens:

Abt. II

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abt. III

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

Hinweis zur Genauigkeit von Verkehrswertermittlungen:

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber (FRICS, Ministerialrat a.D.) in "WertR 2006, 9. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag".

"Der Verkehrswert (Marktwert) ist trotz einer Vielzahl verfahrenstechnischer Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. ... Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, wobei mit einem Genauigkeitsgrad von bis zu +/- 20 % und darüber hinaus des ermittelten Verkehrswertes und mitunter mehr gerechnet werden muss." und belegt diese mit diversen BGH-Urteilen.

Die bestehenden Unsicherheiten aufgrund noch ausstehender Baumaßnahmen im Innenbereich als auch energetische Maßnahmen, die zum Teil über KfW-Finanzierungen möglich sind bleiben bei dieser Bewertung

außen vor. Der Markt reagiert auf Planungsunsicherheiten beim Kauf von Immobilien, diesbezüglich hat der Gutachtersteller einen prozentualen Abzug bei der Bewertung nach BauGB vorgenommen, der § 7 der ImmoWertV'21 gibt hier die entsprechende Möglichkeit vor.

Beurteilung

Bei der Gesamtanlage wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen, die nicht fertig gestellt wurden, hier sind Nacharbeiten notwendig; insbesondere im Innenbereich des Gemeinschaftseigentums, der Innenbereich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums ist saniert. **(Bezug Ortsbesichtigung im März 2024, zur Bewertung in 2025 war kein Zugang ermöglicht; es wird sachverständig gleicher Zustand wie in 03-2025 unterstellt.)**

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Dillingen, Stadtteil der Stadt Dillingen mit ca. 7400 Einwohner Stadt Dillingen ca. 21000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Dillingen in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand von Dillingen an Hauptverkehrsstraße Landstraße 1. Ordnung gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung Wohn- und Geschäftsbebauung
Beeinträchtigungen:	Verkehrslärm durch Hauptverkehrsstraße (Werteinfluss in Bodenrichtwert berücksichtigt)
Topografie:	Lebendes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gesamt-Grundstück = 1032 m ² Grundstückstiefe = 30 m Grundstücksbreite = 32 m mittel Trapezförmige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße 1. O 174
Straßenausbau:	Straße = Asphalt Gehwege = befestigt mit Beton-Verbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Gas, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalan-schluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzverhältnisse geregelt Mehrfamilienwohnhaus als Einzelgebäude (offene Bebauung)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund unterstellt

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Grundbuch von Pachten, Blatt 2667, vom 18.03.2021

Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2667

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

18/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Pachten

Flur 5, Flurst.-Nr. 148/104 – Hof- und XXX 10,32 a

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.1 und K 1.1 bezeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Pachten Blatt 2662 bis 2679) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung des Wohnungseigentums, ausgenommen den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1976 Bezug genommen.

Eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. I

Eigentümer:

1a) XXX

1 b) XXX

zu je ½

aufgrund Auflassung bzw. Teilungserklärung vom 22. November 1976 eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. II

Eintragung zur Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft

Abt. III

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden (Anlage)
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz; hier kann die Denkmalschutzliste des Saarlandes digital eingesehen werden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	M (gemischte Baufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein B-Plan Nr. 20 „Am Fischerberg“ rechtsverbindlich seit 13.03.1969.
Innenbereichssatzung:	Besteht nicht
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung	Besteht nicht
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Besteht nicht

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität)	Erschlossenes, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei Lt. Auskunft der Stadt Dillingen ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. (Anlage)
Anmerkung:	Lt. Auskunft der Stadt Dillingen werden für das Grundstück keine Gehwegausbaubeiträge erhoben, da das Grundstück an einer Landstraße 1. Ordnung liegt (Anlage)
Wasserschutzgebiet:	Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet (geplant Zone III). (Die Lage bleibt bei der Wertfeststellung unberücksichtigt.)
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der schriftlichen Auskünfte (siehe Anlage).

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung:

Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten. Kellergeschoss mit Kellerräumen, Technik- und Gemeinschaftsräumen, 2 Garageneinstellplätze

Bewertungseinheit:

Wohnungseigentum Nr. 1.1 im 1. OG bestehend aus 1 Zimmer, Kochnische, Bad, Balkon und Sondereigentum an Kellerraum K 1.1.

Zugang zu den Geschossen erfolgt über Treppenhausanlage. Eine Personenaufzuganlage ist vorhanden. Die Haltestellen sind ausschließlich auf den Zwischenpodesten der Geschosstreppe.

Die Wohnung ist derzeit durch eine Mietpartei gewohnt.

Am Sonder- und Gemeinschaftseigentum besteht Sanierungsbedarf und Fortigstellungsbedarf.

Gemeinschaftliche Außenanlagen und PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht vorgelegt.

3 Beschreibung der/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus (16 Wohneinheiten) 4-geschossig Unterkellert Flachdach
Baujahr:	Ca. 1976
Modernisierung/en/:	Wärmedämmung der Außenfassade und Anstrich Erneuerung der Balkonbeläge und Balkongeländer Renovierungsarbeiten im Innenausbau nicht abgeschlossen Neue Fenster
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht:	Mehrfamilienwohnhausanlage: Betonfassadenflächen, z.T. Strukturbeton + Anstrich Flachdach Eingangsvorbau mit Aufzuganlage in Rundform

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung unterstellt, Streifenfundamente
Kellerwände:	massiv

Umfassungswände:	Massivbauweise Vorgehängte Betonaußenwandfassade mit Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk + Putz und Bekleidungen
Geschossdecken:	Massivbeton
Treppen(haus):	
Geschosstreppe/n/:	Stahlbeton-Massivtreppeanlage Oberfläche = Terrazzobelag, Stahlgeländer
Aufzug:	Personenaufzuganlage mit Haltestellen ausschließlich auf Zwischenpodesten der Geschosstreppeanlage Nicht renoviert

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller	Treppenraum, Hausmeisterraum, Gemeinschaftskellerraum mit Gitterabtrennungen in Maschendrahtkonstruktion (Kellerabstellräume im Sondereigentum der Eigentümer), Geräteraum/Trockenraum, Technikraum, Innenflur, Heizraum
Bodenbeläge:	Treppenraum = Terrazzobelag Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
Wandbekleidungen:	Treppenraum = Putz + Anstrich
Deckenbekleidungen:	Hausmeisterraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich
Fenster:	Gemeinschaftskellerraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich
Türen:	Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
	Treppenraum = Betondecke + Anstrich Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich

Heizraum = Beton

Hausmeisteraum = Ausgussbecken + Wasseranschluss

Stahlzargen + Stahl-Türelemente

z.T. Stahl-Kellerfenster, z.T. Betonrahmen mit fest verglasten Scheiben

Dach

Flachdächer mit Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung

Bemerkung:

(Die Dachkonstruktion wurde von der Sachverständigen nicht begutachtet)

3.1.2.3 Keller im Sondereigentum

Kellerraum

1 Kellerraum im Gemeinschaftskellerraum, abgetrennt mit Maschendrahtzaun und Türeinhau

Bemerkung:

Ausstattung des gesamten Raumes siehe Gemeinschaftskellerraum im Gemeinschaftseigentum zuvor

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Besondere Bauteile:

- Vordach über Eingangsbereich, Flachdach in Beton-Massivkonstruktion. Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage (Rundform)
- Balkon
- Personenaufzuganlage

Besondere Einrichtungen:

keine

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung

Gut bis mittel

Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Sanierungs- und Renovierungsschau an Gebäudeteilen, Fertigstellungsaufwand

wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:

Innentürelemente in Keller- und Technikräumen sanierungsbedürftig

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft

Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV, fertig stellen

Sanierung der Balkone, inkl. Abdichtung der Bodenflächen fertig stellen

Montage neuer Wohnungseingangstüren, Renovierung des Haustreppenaufgangs, inkl. Lichtkonzept fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

3.2 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss

Vorplatz und Stellplätze

Asphaltbelag

Zugang zu Gebäude:

3 Stufen in Waschbetonausführung
Eingangsbereich = Waschbetonplattenbelag

Außenbereich:

z.T. Rasenflächen, z.T. Kiesstreifen und Waschbetonplattenstreifen entlang Gebäudeaußenwandflächen

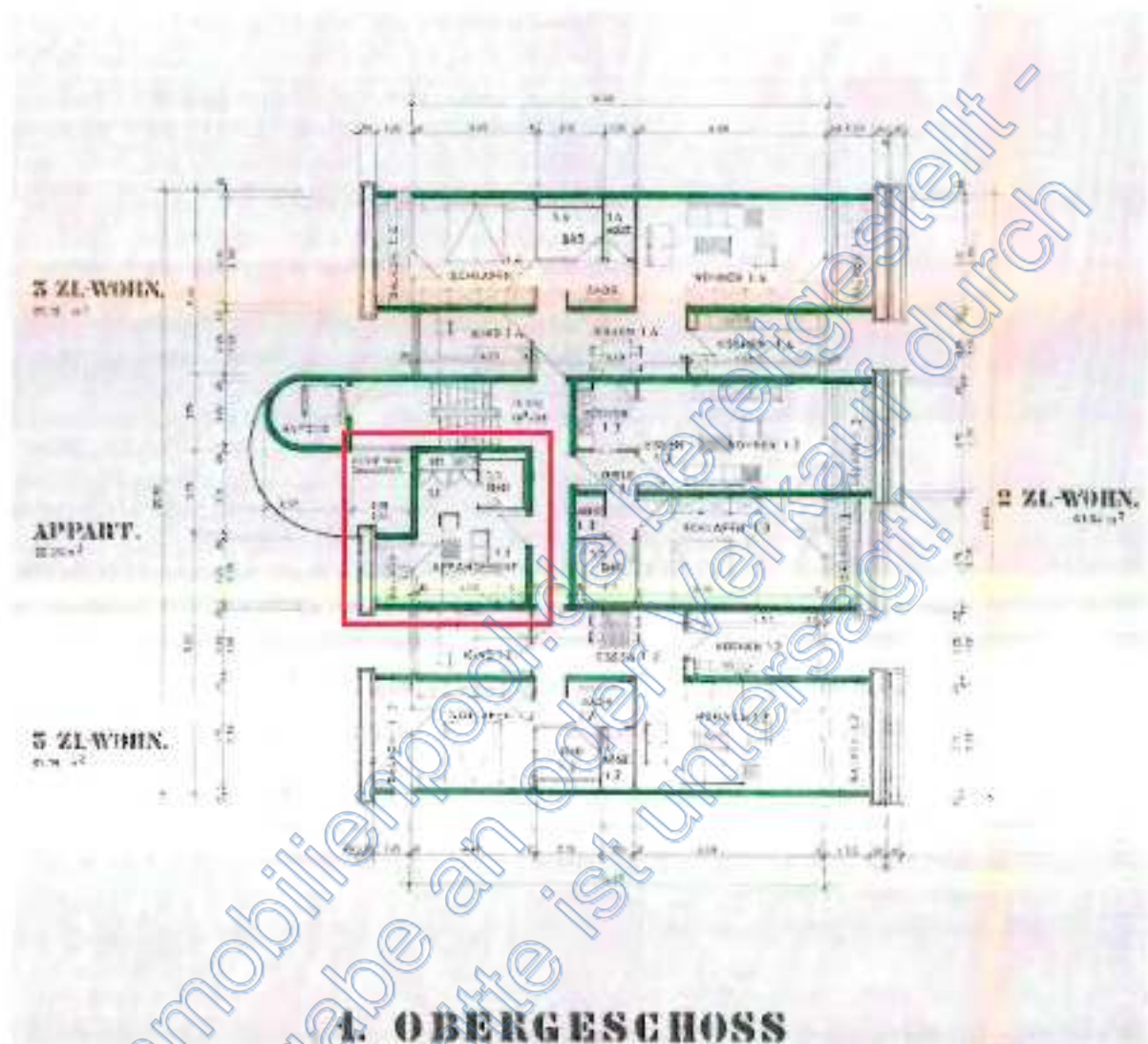
3.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Bei der Gesamtanlage wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen, die nicht fertig gestellt wurden, hier sind Nacharbeiten notwendig. Insbesondere im Innenbereich des Gemeinschaftseigentums, der Innenbereich des hier zu bewertenden Wohnungseigentums ist saniert. (Bezug Ortsbesichtigung im März 2024, zur Bewertung in 2025 war kein Zugang ermöglicht; es wird sachverständig gleicher Zustand wie in 03-2025 unterstellt.)

4 Beschreibung des Sondereigentums

Beschreibung der Wohnung im 1. OG Nr. 1.1

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:



Grundrissgestaltung:

1-Zimmerappartement mit Bad, Küchenzeile und Balkon

Besonnung/Belichtung:

mittel

Belichtung und Besonnung:

Im Renovierungszustand, gut bis einfach

Baumängel/Bauschaden

- **Keine wesentlichen Baumängel feststellbar, außer unsachmäßige Fugenschließung bei Balkonbelag**

Frage nach finalen Kosten der energetischen Sanierung steht noch aus,

rechtliche Klärung anstreben

Innenausbau stark modernisierungsbedürftig im Wohnungseigentum, als auch im Gemeinschaftseigentum

Instandhaltungsrücklagen:

- Einfache Lage

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:

li. Höhe = 2,47 m

Bodenbeläge:

Wohn-/Schlafzimmer = Laminatbelag
an Balkonaustritt = Fliesenstreifen

Wandbekleidungen:

Wohn-/Schlafzimmer = Raufasertapeten + Anstrich
1 Wand = Strukturoeschichtung

Deckenbekleidungen:

Wohn-/Schlafzimmer = Raufasertapeten + Anstrich

Küche: (Kochnische)

Bodenbelag:

Laminatbelag

Wandbekleidung:

Raufasertapeten + Anstrich

Deckenbekleidung:

Raufasertapeten + Anstrich

Bad/WC:

Bad = WC, Waschbecken, Dusche + Vorhang

Bodenbelag:

Fliesenbelag

Wandbekleidung:

Fliesenbelag

Deckenbekleidung:

Putz + Anstrich

Balkon:

Nutzfläche ca. 2,80 m²

(mit Balkon im 2. OG überdeckt)

Bodenbelag:

Bodenfliesen, nicht verfugt, z.T. mangelhafte Fugeneinstellung

Brüstung:	Bestehend aus Glaselementen
Deckenbekleidung:	(des Balkons 2. OG) Beton + Putz
Möblierung:	Die Kücheneinrichtung, Möbel und sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Gutachtens.
Sanitär/Küche:	Waschmaschinenanschluss und kleine Einbauküche (Die Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung)

Fenster und Türen

Fenster/Türen:	Aluminium-Fenster- und Türelemente, 3-fach verglast
Türen:	
Wohnungseingangstür:	Holz-Türelement, Oberfläche beschichtet
Zimmertüren:	Bad = Stahlzarge mit Holz-Türblatt, beschichtet

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation:	Funktionelle Ausstattung (saniert z.T. nicht fertig gestellt)
Heizung:	Gas-Heizungsanlage, Standort im Nachbargebäude XXX Versorgungsleitung als Erdleitung von Nachbargebäude bis Kellerraum in Bewertungsgebäude
Bemerkung:	Der Heizraum und die Heizungsanlage in Gebäude XXX wurde von der Sachverständigen nicht besichtigt.
Warmwasserversorgung:	Über Heizungsanlage Warmwasserboiler, Typ Vissmann, Inhalt 400 ltr. Zähler für Warmwasser befinden sich in den einzelnen Wohneinheiten.

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: "	<ul style="list-style-type: none"> • Sanierungs- und Renovierungstau im Gemeinschaftseigentum • Wohnungsabschlusstürelement undicht, Schallschutz zu Flurbereich nicht gewährleistet • Deckenputz an Balkonuntersicht schadhafte • Bodenbelag im Balkonbereich korrekt verfugen Folgeschaden möglich
-------------------------	--

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 18/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 88763 Dillingen, XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 bezeichnet dem Kellerraum K 1.1 zum Wertermittlungsstichtag 25.03.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Pachten	2067		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pachten	5	148/104	1.032 m²

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

5.2 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 Kaufpreislösungen 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.

5.3 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.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.032 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 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)	=	130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2004	25.06.2025	× 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	132,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.032	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	132,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	132,60 €/m ²	
Fläche	×	1.032 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	=	138.843,20 € rd. 137.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 insgesamt 137.000,00 €.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 18/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		137.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert		137.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	×	18/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert		2.466,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=	2.466,00 € rd. 2.466,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 2.500,00 €.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 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.

5.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stück)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	fd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stück)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		1.OG	21,00		10,00	210,00	2.520,00
Summe			21,00	-		210,00	2.520,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		2.520,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	764,40 €
jährlicher Reinertrag	=	1.755,60 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3,50 % von 2.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	87,50 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.668,10 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,5 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,283
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	37.170,27 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.500,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	39.670,27 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	-3.967,02 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	35.703,24 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	33.703,24 €
	rd.	34.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 die Mieteinheit 1.OG

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	420,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	294,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	50,40
Summe			764,40 (ca. 30 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben

sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktbliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 10 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	1,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	1,0	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	1,0	0,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	1,0	0,0	
Summe		10,0	0,0	

Ausgehend von den 10,0 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1976 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} =$) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Siehe zuvor

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

5.6 Vergleichswertermittlung

5.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß).

der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

5.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.03.2024					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.230,00	1.440,00	1.480,00	1.150,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		x 1,00	x 1,00	x 1,00	x 1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.230,00	1.440,00	1.480,00	1.150,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.230,00	1.440,00	1.480,00	1.150,00

5.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Quelle: Aussagen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses aus gemachten Verkäufen

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	5.300,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	4,0
Vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	1.325,00 €

5.6.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.325,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 265,00 €/m²	+ 20 % wegen kleiner Wohn-Einheit
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.590,00 €/m²	
Wohnfläche	× 21 m²	
vorläufiger Vergleichswert	= 33.390,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	-1.669,50€	5% Marktab-schlag
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 31.720,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 29.720,50 € rd. 28.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd. **28.000,00 €** ermittelt.

5.6.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Zu-/Abschläge vom vorl. relativen Vergleichswert

pauschal

Bezeichnung		Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21, aufgrund der nicht geklärten Baufertigstellung im Gemeinschaftseigentum in Anlehnung an die Größe des WE	5 %	-1.669,50€
Summe		-1.669,50€

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-1.500,00 €
•	-1.500,00 €
Summe	-1.500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-500,00 €
•	-500,00 €
Summe	-500,00 €

5.7 Sachwertermittlung hier nur II zur Plausibilisierung und Herleitung der konstruktiven Gebäudebeurteilung wie Ausstattung und Gesamtnutzungsdauer

5.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

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

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen); grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

5.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	673,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	34,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	28.882,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.08.2025 (2010 = 100)	x	187,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.182,63 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	54.182,63 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	29.800,44 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		29.800,44 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	1.490,02 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	31.290,46 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	2.500,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	33.790,46 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge (-10%)	+	-3.549,98 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	31.931,98 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	2.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	29.931,98 €
	rd.	30.000,00 €

5.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudelflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebaudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	60,0	402,00
3	765,00	40,0	306,00
4	915,00	0,0	0,00
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			708,00
gewogener Standard =			2,4

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 708,00 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Vierspänner × 0,950

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter

• freistehende MFH × 1,000

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 672,60 €/m² BGF
rd. 673,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungstichtag wird der am Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte	
Summe	

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

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

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeit-

nah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -10,00 %	-3.549,98 €
Summe	-3.549,98 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschaden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

5.8 Verkehrswert

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

Der Ertragswert beträgt rd. **34.000,00 €**.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **28.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 18/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.1 bezeichnet dem Kellerraum K 1.1

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pachten	2667	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	5	148/104

wird zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 mit rd.

34.000 €

in Worten: vierunddreißigtausend Euro

ermittelt.

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

Dieses Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses
am 28.07.2025 vorgetragen von:

XXX

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis hat in seiner Sitzung am
28.07.2025 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

Vorsitz: **XXX**
Sachverständige für die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

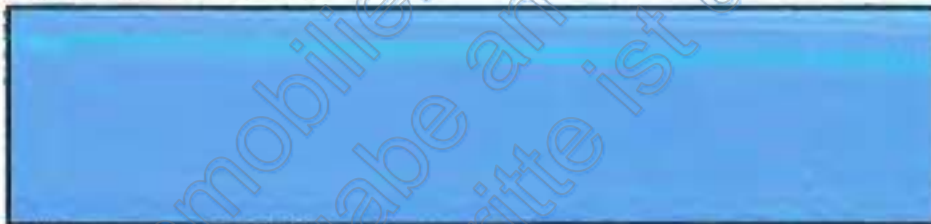
Gutachter: **XXX**
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachterin: **Vermessungsrätin XXX**

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Innenbesichtigung statt.

Saarlouis, den 28.07.2025



XXX

IQ- Zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar. Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes
bestimmt oder vereinbart ist.

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.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 'Wohnungen: Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen' (Ausgabe Februar 1992; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.01.2024) erstellt.

7 Anlagen

- Fotos
- Grundrisse und Schnitt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Alllastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Angaben der Stadt zum Grundstück
- Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

Fotos
Gemeinschaftseigentum

Vorderansicht



Eingangsbereich



Dämmung linke Seite



Rückansicht



Dach



Treppenhaus



Keller





Treppenhaus und Aufzug



Fotos Wohnungseigentum

**Bilder wurden aus dem Gutachten 11/2024 übernommen,
da die Wohnung nicht zugänglich war:**

Bilder Innen

Appartement





Balkon



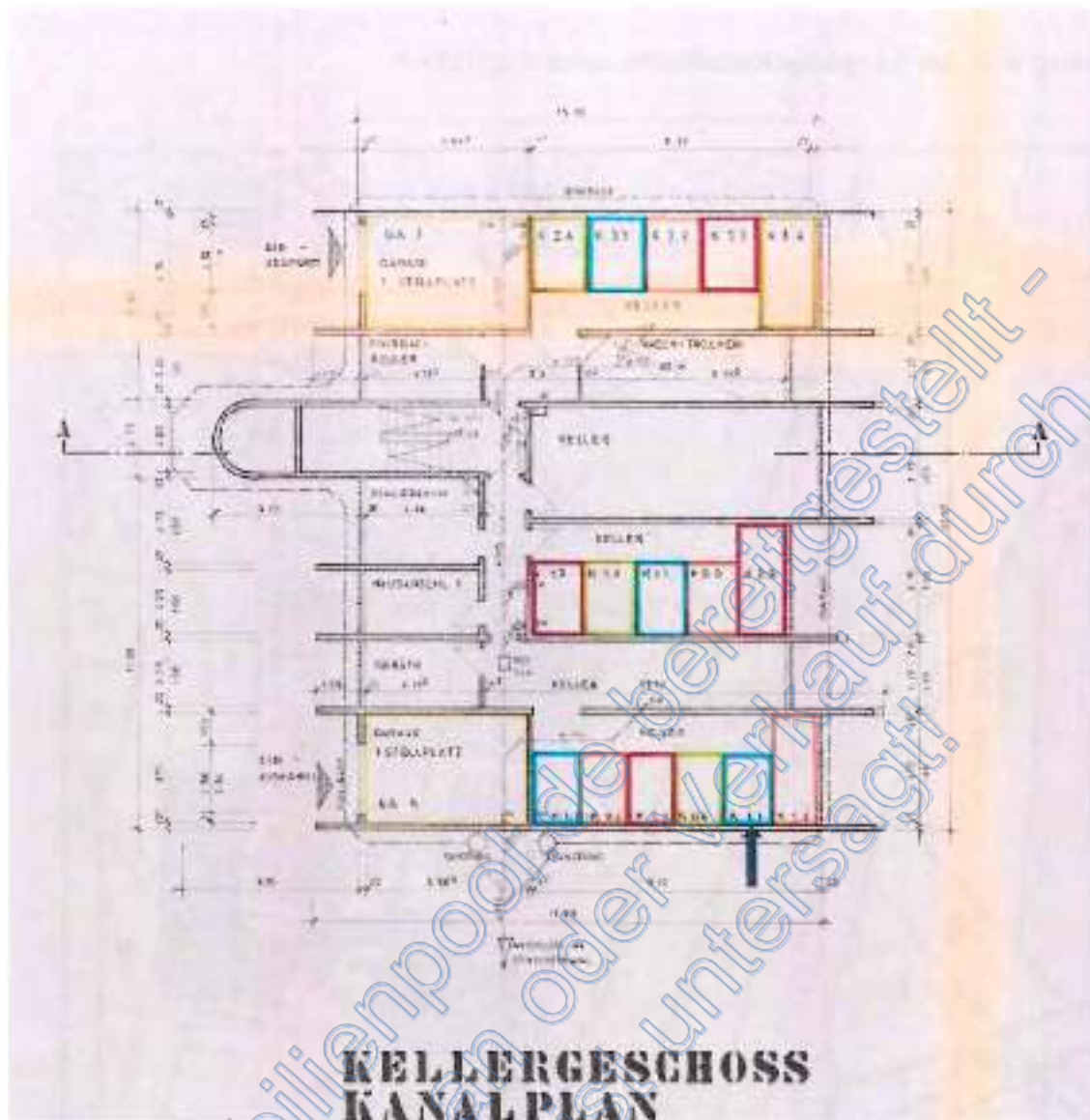
Bad



Orthofoto

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

1. OBERGESCHOSS



Auszug aus der Liegenschaftskarte, unmaßstäblich

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

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

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

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

Angaben der Gemeinde zum Grundstück

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen, 1. [redacted]

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: [redacted]

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

- ☐ Wohnbaufläche (W)
☒ gemischte Baufläche (M)
☐ gewerbliche Baufläche (G)
☐ Sonderbaufläche (S)

.....

2. Besteht ein Bebauungsplan

☐ ja

☒ nein

☐ § 34 BauGB (im Zusammenhang
bebauter Ortsteil
Außenbereich)

wenn ja, welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan

Der B-Plan ist rechtsverbindlich seit

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- ☐ WS Kleinstsiedlungsgebiet;
☐ WR reines Wohngebiet;
☐ WA allgemeines Wohngebiet;
☐ WB besonderes Wohngebiet;
☐ MD Dorfgebiet;
☐ MI Mischgebiet;
☐ MK Kerngebiet;
☐ GE Gewerbegebiet;
☐ GI Industriegebiet;
☐ SO Sondergebiet;
.....
..... Vollgeschosse (max.)
GRZ (Grundflächenzahl);
GFZ (Geschossflächenzahl);
☐ offene Bauweise
☐ geschlossene Bauweise;
.....

Das Grundstück liegt in grenzt an ein Gebiet, für das die Aufstellung eines B-Plans
beschlossen wurde

☐ ja

☒ nein

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen, [REDACTED]

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: [REDACTED]

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

folgendes Bodenordnungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren,

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren,

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

5. Sonstiges

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

☒ (ja)

WSG geplant ("Haienbachtal")
WSZ III

☐ nein

Nach Kenntnis der
Stadt; verbindliche
Auskunft: LUA

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen, [REDACTED]

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: [REDACTED]

Es besteht ein Anbauverbot nach BundesfernstrG/LSIG.

☐ ja

☒ nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor?

☐ ja

☒ nein

Wenn ja, welche?

[REDACTED]

Ist in absehbarer Zeit eine Planaufstellung zu erwarten, die Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja

☒ nein

Bestehen behördliche Einschränkungen oder Beanstandungen?

☐ ja

☐ nein

Evtl. ja: Stand derzeit unbekannt.
Auskunft sollte bei UBA eingeholt werden

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese Auskunft hat erteilt (bitte ausfüllen)

Frau/Herr

Telefon

[REDACTED]

Zimmer-Nr.

Datum

[REDACTED]

Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis

Amtsgericht Saarlouis
-Versteigerungsgericht-
Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31
66740 Saarlouis
Telefon: 06831/444-0
Telefax: 06831/444-516
Az.: 048/2025
Datum: 28.07.2025

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2668 eingetragenen 79/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, Merziger Straße 200, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.2 bezeichnet Kellerraum K 1.2

Geschäftszeichen 4 K 16/23

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Pachten Blatt 2668
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteile

Erstellung von Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB
Objekt: 66763 Dillingen-Pachten, Merziger Str. 200

Beteiligte:

- 1.
- 2.
- 3.



Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungstichtag 25.06.2025 ermittelt mit rd.

68.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 70 Seiten inkl. der Anlagen.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis zur Archivierung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte Siehe Verfahren	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1.1	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung der/des Gebäudes/ und der Außenanlagen	12
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	12
3.1.2.2	Keller und Dach	13
3.1.2.3	Keller im Sondereigentum	14
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	14
3.2	Außenanlagen	15
3.3	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Beschreibung des Sondereigentums	16
	Beschreibung der Wohnung im 1. OG Nr. 1.2	16
5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	20
6	Ermittlung des Verkehrswerts	21
6.1	Grundstücksdaten	21
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	22
6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	22
6.4	Bodenwertermittlung	22
6.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	23
6.5	Ertragswertermittlung	24
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	24
6.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	24

6.5.3	Ertragswertberechnung.....	27
6.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	28
6.6	Vergleichswertermittlung	32
6.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	32
6.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	32
6.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	34
6.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	34
6.6.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5)	35
6.6.6	Vergleichswert.....	35
6.7	Sachwertermittlung	37
6.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	37
6.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	37
6.7.3	Sachwertberechnung	40
6.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	41
6.8	Verkehrswert.....	46
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	49
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	49
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	50
7.3	Verwendete fachspezifische Software	50
8	Anlagen	51

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	79/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.2 und K1.2 bezeichnet
Objektadresse:	66763 Dillingen Merziger Straße 200
Grundbuchangaben:	Gemarkung Pachten, Blatt 2668
Katasterangaben:	Flur 5 Flurst.-Nr. 148/104 = 1.032,00 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis -Versteigerungsgericht- Prälat-Suhl-Ring 10 66740 Saarlouis Auftrag vom 04.01.2024
Eigentümer:	siehe Grundbuchangaben

1.3 Beteiligte

Siehe Verfahren

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung laut Auftrag von Amtsgericht Saarlouis
Wertermittlungstichtag:	25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	25.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Verfahrensbeteiligte die Sachverständige Frau Becker-Morhain mit Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis

Herangezogene Unterlagen,	<ul style="list-style-type: none">• Baugesetzbuch• Wertermittlungsverordnung
---------------------------	---

Erkundigungen, Informationen:

- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellung
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Flurkarte
- Grundbuchauszug von Pachten, Bl 2668
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ 63-00632-25 vom 16.06.2025
- Auskunft über planungsrechtliche Situation lt. Schreiben der Stadt Dillingen vom 20.06.2025
- Auskunft über Straßenausbaubeiträge der Stadt Dillingen gem. Schreiben vom 13.06.2025
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes gem. Schreiben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, FB 2.2/A13/GUl vom 11.06.2025
- Baugenehmigungsunterlagen, Bauschein Nr. 933/75 vom 14.05.1976 und 29.08.1975

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Instandhaltungsrücklagen:

Laut telefonischer Rücksprache mit der Firma am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt ist in den angefangenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch nicht fertig gestellt. Insbesondere der Bereich des Gemeinschaftseigentums weist erhebliche Defizite in der Bauteilfertigstellung auf.

Das Objekt wurde im Ortstermin gemessen. Die Messung unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.) ist nicht mit einer amtlichen und vereidigten Messung/Vermessung gleichzusetzen.

Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet; die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor. Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden. Grund- und Bodenbeschreibung. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Ausstattung sowie die bestehenden Baumängel/Bauschäden am Tage der Ortsbesichtigung sind, gem. Auskünften im Ortstermin, weitestgehend analog zum Wertermittlungsstichtag. Bestehende Abweichungen wurden im Ortstermin angegeben.

Bezug zu Punkt 2.4. dieses Gutachtens:

Abt. II

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;

Abt. III

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

Hinweis zur Genauigkeit von Verkehrswertermittlungen:

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber (FRICS, Ministerialrat a.D.) in "WertR 2006, 9. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag".

"Der Verkehrswert (Marktwert) ist trotz einer Vielzahl verfahrenstechnischer Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. ... Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, wobei mit einem Genauigkeitsgrad von bis zu +/- 20 % und darüber hinaus des ermittelten Verkehrswertes und mitunter mehr gerechnet werden muss" und belegt diese mit diversen BGH-Urteilen.

Die bestehenden Unsicherheiten aufgrund noch ausstehender Baumaßnahmen im Innenbereich als auch energetische Maßnahmen, die zum Teil über KfW-Finanzierungen möglich sind bleiben bei dieser Bewertung außen vor. Der Markt regiert auf Planungsunsicherheiten beim Kauf von Immobilien, diesbezüglich hat der

Gutachtersteller einen prozentualen Abzug bei der Bewertung nach BauGB vorgenommen, der § 7 der ImmoWertV21 gibt hier die entsprechende Möglichkeit vor.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Dillingen, Stadtteil der Stadt Dillingen mit ca. 7400 Einwohner Stadt Dillingen ca. 21000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Dillingen in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.1 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand von Dillingen an Hauptverkehrsstraße Landstraße 1. Ordnung gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung Wohn- und Geschäftsbebauung
Beeinträchtigungen:	Verkehrslärm durch Hauptverkehrsstraße (Werteeinfluss in Bodennutzwert berücksichtigt)
Topografie:	Ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gesamt-Grundstück = 1032 m ² Grundstückstiefe = 30 m Grundstücksbreite = 32 m i. Mittel Trapezförmige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße 1. O 174
Straßenausbau:	Straße = Asphalt Gehwege = befestigt mit Beton-Verbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Gas, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzverhältnisse geregelt. Mehrfamilienwohnhaus als Einzelgebäude (offene Bebauung)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Grundbuch von Pachten, Blatt 2668, vom 18.03.2021

Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2668

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

79/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Pachten

Flur 5, Flurst.-Nr. 148/104 – Hof- und Gebäudefläche MXXX,
10,32 a

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.2 und K 1.2 bezeichnet, das Miteigentum ist durch die Einaräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Pachten Blatt 2662 bis 2679) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung des Wohnungseigentums, ausgenommen den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1976 Bezug genommen, Eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. I

Eigentümer:

1a) XXX, geb. 28.8.1928

1 b) XXX

zu je ½

aufgrund Auflassung bzw. Teilungserklärung vom
22. November 1976 eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. II

Zwangsversteigerung angeordnet zur Aufhebung der Gemeinschaft

Abt. III

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz; hier kann die Denkmalschutzliste des Saarlandes digital eingesehen werden.
Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Gem. Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, besteht derzeit auf dem Grundstück keine Baulast i. S. d. § 83 LBO (Anlage)
Denkmalschutz:	Nicht bekannt

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	M (gemischte Baufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein B-Plan Nr. 20 „Am Fischerberg“ rechtsverbindlich seit 13.03.1969.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Erschlossenes, baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei Lt. Auskunft der Stadt Dillingen ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungsvorhaben einbezogen (Anlage)
Straßenausbaubeiträge u.ä.:	Lt. Auskunft der Stadt Dillingen werden für das Grundstück keine Gehwegausbaubeiträge erhoben, da das Grundstück an einer Landstraße 1. Ordnung liegt (Anlage).
Wasserschutzgebiet:	Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet (geplant Zone III) (Die Lage bleibt bei der Wertfeststellung unberücksichtigt.)
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der schriftlichen Auskünfte (siehe Anlage).

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem erheblichen Sanierungsstau und ist zur Zeit leerstehend.

Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten. Kellergeschoss mit Kellerräumen, Technik- und Gemeinschaftsräumen, 2 Garageneinstellplätze

Bewertungseinheit:

Wohnungseigentum Nr. 1.2 im 1. OG bestehend aus Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum, 2 Balkone und Sondereigentum an Kellerraum K 1.2 im Kellergeschoss.

Zugang zu den Geschossen erfolgt über Treppenhäusanlage. Eine Personenaufzuganlage ist vorhanden. Die Haltestellen sind ausschließlich auf den Zwischenpodesten der Geschosstreppe.

Am Sonder- und Gemeinschaftseigentum besteht Sanierungsbedarf.

Gemeinschaftliche Außenanlagen und PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht vorgelegt.

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus (16 Wohneinheiten) 4-geschossig Unterkellert Flachdach
Baujahr:	Ca. 1976
Modernisierung/en/:	Wärmedämmung der Außenfassade und Anstrich Erneuerung der Balkongelände und Balkongeländer Renovierungsarbeiten im Innenausbau nicht abgeschlossen Neue Fenster
Erweiterungsmöglichkeiten	keine
Außenansicht:	Mehrfamilienwohnanlage: Betonfassadenflächen, z.T. Strukturbeton + Anstrich Flachdach Eingangsvorbau mit Aufzuganlage in Rundform

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung unterstellt, Streifenfundamente
Kellerwände:	massiv
Umfassungswände:	Massivbauweise

	Vorgehängte Betonaußenwandfassade mit Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk + Putz und Bekleidungen
Geschossdecken:	Massivbeton
Treppen(haus):	
Geschosstreppe/n/:	Stahlbeton-Massivtreppenanlage Oberfläche = Terrazzobelag, Stahlgeländer
Aufzug:	Personenaufzugsanlage mit Haltestellen ausschließlich auf Zwischenpodesten der Geschosstreppeanlage Nicht renoviert

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller:	Treppenraum, Hausmeisterraum, Gemeinschaftskellerraum mit Gitterabtrennungen in Maschendrahtkonstruktion (Kellerabstellräume im Sondereigentum der Eigentümer), Geräteraum/Trockenraum, Technikraum, Innenflur, Heizraum
Bodenbeläge:	Treppenraum = Terrazzobelag Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
Wandbekleidungen:	Treppenraum = Putz + Anstrich
Deckenbekleidungen:	Hausmeisterraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich
Fenster:	Gemeinschaftskellerraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich
Türen:	Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
	Treppenraum = Betondecke + Anstrich Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton

Hausmeisterraum = Ausgussbecken + Wasseranschluss

Stahlzargen + Stahl-Türelemente

z.T. Stahl-Kellerfenster, z.T. Betonrahmen mit fest verglasten Scheiben

Dach

Flachdächer mit Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung

Bemerkung:

(Die Dachkonstruktion wurde von der Sachverständigen nicht begutachtet)

3.1.2.3 Keller im Sondereigentum

Kellerraum

1 Kellerraum im Gemeinschaftskellerraum, abgetrennt mit Maschendrahtzaun und Türeinbau

Bemerkung:

Ausstattung des gesamten Raumes siehe Gemeinschaftskellerraum im Gemeinschaftseigentum zuvor

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Besondere Bauteile:

- Vordach über Eingangsbereich, Flachdach in Beton-Massivkonstruktion, Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage (Rundform)
- Balkon
- Personenaufzuganlage

Besondere Einrichtungen:

keine

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:

Gut bis mittel

Baumängel/Bauschaden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Sanierungs- und Renovierungsstau an Gebäudeteilen, Fertigstellungsaufwand

wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:

Innentürelemente in Keller- und Technikräumen z.T. sanierungsbedürftig

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft

Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV, fertig stellen

Sanierung der Balkone, inkl. Abdichtung der Bodenflächen fertig stellen

Montage neuer Wohnungseingangstüren, Renovierung des Haustreppenaufgangs, inkl. Lichtkonzept fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

3.2 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss
---	--

Vorplatz und Stellplätze	Asphaltbelag
--------------------------	--------------

Zugang zu Gebäude	3 Stufen in Waschbetonausführung
	Eingangsbereich = Waschbetonplattenbelag

Außenbereich:	z.T. Rasenflächen, z.T. Kiesstreifen und Waschbetonplattenstreifen entlang Gebäudeaußenwandflächen
---------------	--

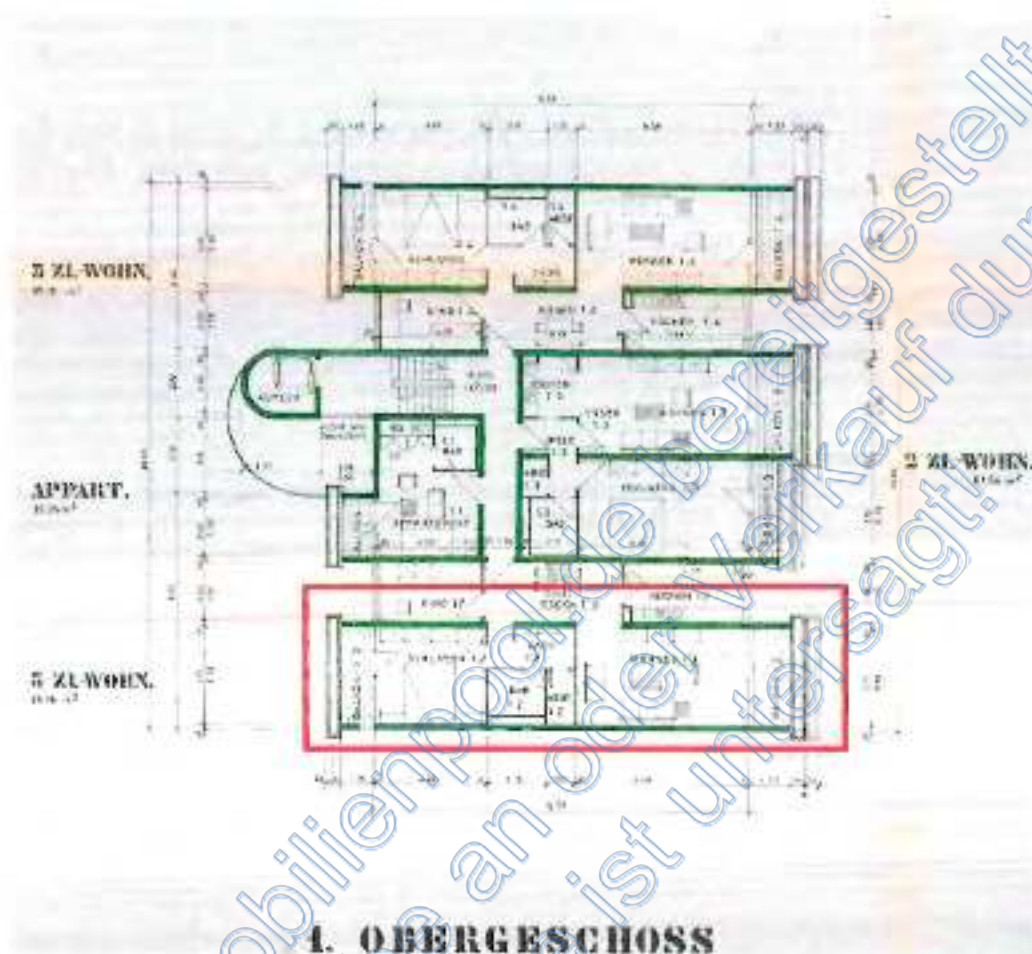
3.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Bei der Gesamtanlage wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen, die nicht fertig gestellt wurden, hier sind Nacharbeiten notwendig: insbesondere im Innenbereich des Gemeinschaftseigentums, als auch im Innenbereich des Wohnungseigentums.

4 Beschreibung des Sondereigentums

Beschreibung der Wohnung, im 1.OG Nr.1.2

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:



Grundrissgestaltung: Küche, Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Bad, Flur, Abstellraum, 2 Balkone

Besonnung/Belichtung: Gut

Baumängel/Bauschäden: Überalterte Innenausstattung

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

Wohn- und Schlafräume:
Höhe = 2,47 m

Bodenbeläge:

Wohn-/Esszimmer = Laminatbelag
an Balkonaustritt = Fliesenstreifen
Flur/Eingang = Laminatbelag
Schlafzimmer = Laminatbelag, an Balkonaustritt = Fliesenstreifen

	Kinderzimmer = Laminatbelag Abstellraum = Belag
Wandbekleidungen:	Wohn-/Esszimmer = Raufasertapete + Anstrich Flur/Eingang = Raufasertapete + Anstrich Schlafzimmer = Raufasertapete + Anstrich Kinderzimmer = Putz + Anstrich Abstellraum = Putz + Anstrich
Deckenbekleidungen:	Wohn-/Esszimmer = Raufasertapete + Anstrich Flur/Eingang = Raufasertapete + Anstrich Schlafzimmer = Raufasertapete + Anstrich Kinderzimmer = Raufaser + Anstrich Abstellraum = Putz + Anstrich
Küche:	
Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Fliesenspiegel, Rest = Raufasertapeten + Anstrich
Deckenbekleidung:	Raufasertapeten + Anstrich
Bad/WC:	Bad = WC, Waschbecken, Badewanne
Bodenbelag:	Fliesenbelag
Wandbekleidung:	Fliesenbelag
Deckenbekleidung:	Putz + Anstrich
Balkon: vor Schlafzimmer Nutzfläche ca. 4,70 m ² (mit Balkon im 2. OG überdeckt)	
Bodenbelag:	Beton, ohne Belag, ohne Abdichtung
Brüstung:	Bestehend aus Betonblumenkübel als Pflanztrog Sockel mit Stahlblech geschlossen
Deckenbekleidung: (des Balkons 2. OG)	Beton + Putz
Balkon: vor Wohn-/Esszimmer Nutzfläche ca. 5,60 m ² (mit Balkon im 2. OG überdeckt)	
Bodenbelag:	Fliesenbelag
Brüstung:	Bestehend aus Betonblumenkübel als Pflanztrog

	Sockel mit Stahlblech geschlossen
Deckenbekleidung: (des Balkons 2. OG)	Beton + Putz
Möblierung:	Die Kücheneinrichtung, Möbel und sonstige Einrichtungsgegenstände sind nicht Bestandteil des Gutachtens
Sanitär/Küche:	(Die Kücheneinrichtung ist nicht Bestandteil der Wertermittlung)
Fenster und Türen	
Fenster/Türen:	Aluminium-Fenster- und Türelemente, 3-fach verglast
Türen:	
Wohnungseingangstür:	Holz-Türelement, Oberfläche beschichtet
Zimmertüren:	Holz-Türelemente mit Oberlichtelementen Bad = Stahlzarge mit Holz-Türblatt, beschichtet
Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung	
Elektroinstallation:	Funktionelle Ausstattung (Baujahrstypisch)
Heizung:	Gas-Heizungsanlage, Standort im Nachbargebäude Merziger Straße 202 Versorgungsleitung als Erdleitung von Nachbargebäude bis Kellerraum in Bewertungsgebäude
Bemerkung:	Der Heizraum und die Heizungsanlage in Gebäude Merziger Straße 202 wurde von der Sachverständigen nicht besichtigt.
Warmwasserversorgung:	Über Heizungsanlage

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschaden:!!

- Sanierungs- und Renovierungstau an Teilen von Gebäudeteilen
- Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft
- Putz- und Betonarbeiten an Außenfassade fertig stellen
- Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

1) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

- Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

Von immobilienpool.de
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt.

5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:

Gut, Im Renovierungszustand

Baumängel/Bauschäden am
gemeinschaftlichen Eigentum:

- Sanierungs- und Renovierungsschau an Teilen von Gebäudeteilen
- Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft
- Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 79/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 86763 Dillingen, Merziger Straße 200 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.2 bezeichnet Kellerraum K 1.2 zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Pachten	2668		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pachten	5	148/104	1032 m²

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

6.2 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 Sprengnatter/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.

6.3 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.

6.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **130,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.032 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 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)	= 130,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2004	25.06.2025	x 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	132,60 €/m²	
Fläche (m²)	keine Angabe	1.032	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	132,60 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 132,60 €/m²	
Fläche	x 1.032 m²	
beitragsfreier Bodenwert	= 136.843,20 € rd. 137.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 insgesamt 137.000,00 €.

6.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 79/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	137.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	137.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 79/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	10.823,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 10.823,00 € rd. 10.800,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 10.800,00 €.

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 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 Grundstückreinertrages dar.

6.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			86,00		8,80	584,80	7.017,60
Summe			86,00	-		584,80	7.017,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		7.017,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.764,34 €
jährlicher Reinertrag	=	5.252,66 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3,50 % von 10.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	378,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.874,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	x	22,283
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	108.622,04 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	119.422,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	17.913,30 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	101.508,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	34.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	67.508,73 €
	rd.	68.000,00 €

6.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 die Mieteinheit:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	420,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	1.204,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	140,34
Summe			1.764,34 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind,

sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von 119.422,04 €	-17.913,30 €
Summe	-17.913,30 €

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungssichttag' 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: Mehrfamilienhaus**

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,2	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		9,7	0,0	

Ausgehend von den 9,7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1976 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre} =$) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
• Fertigstellung des Sanierungsprojektes insgesamt	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-22.000,00 €
• erheblicher Renovierungs- und Modernisierungs- stau (86 m ² x ca. 240,00 € je m ² = 20.640,00 €)	
• Bad- und Küchensanierung	
• Innenausbau modernisierungsbedürftig	
Summe	-22.000,00 €

6.6 Vergleichswertermittlung

6.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

6.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

6.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E79	E158	E249	E358
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.06.2025					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		0,00	0,00	0,00	0,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.150,00	1.240,00	1.090,00	1.380,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis × Gewicht [€/m²]		1.150,00	1.240,00	1.090,00	1.380,00

6.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer GND = Gesamtnutzungsdauer

E79

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E158

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E249

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E358

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E179	E259	E359	E459
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.06.2025					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		1.190,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden			
Anpassungsfaktor		x 1,000	x	x	x
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		x 1,000	x	x	x
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		x 1,000	x	x	x
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.190,00			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.190,00			

6.6.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E179

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	6.050,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	

6.6.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.210,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 120,00 €/m²	+ 10 % Anpassungsfaktor
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.330,00 €/m²	
Wohnfläche	x 86,00 m²	
Zwischenwert	= 114.380,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 114.380,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 17.157,00 €	

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	97.223,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	34.000,00 €	
Vergleichswert	=	63.223,00 €	
	rd.	63.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 mit rd. **63.000,00 €** ermittelt.

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

6.7 Sachwertermittlung

6.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

6.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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 Wertermittlungsschichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden oder in den Wertermittlungsansätzen unmittelbar erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten 'vorläufigen Sachwerte' (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	673,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	134,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6 000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	96 182,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2025 (2010 = 100)	x	187,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	180 437,43 €
Regionalfaktor	x	1 000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	180 437,43 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	99.240,58 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	99.240,58 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		99.240,58 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	4.962,62 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	104.202,60 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	10.800,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	115.002,60 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	18.112,90 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	102.639,82 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	..	34.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	68.639,82 €
rd.		69.000,00 €

6.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,7 %	68,6 %	7,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlgargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestandardanteil [%]	relativer NHK 2010 Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	23,7	158,79
3	765,00	68,6	524,79
4	915,00	7,7	70,46
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			754,04
gewogener Standard =			2,9

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 754,04 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Vierspanner × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 716,34 €/m² BGF

rd. 673,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.			4.962,02 €
Summe			4.962,02 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 %	-18.112,90 €
Summe	-18.112,90 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

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

6.8 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **68.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **63.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 79/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, Merziger Straße 200 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1,2 bezeichnet Kellerraum K 1,2

Wohnungsgrundbuch	Blatt
Pachten	2668

Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	5	148/104

wird zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd.

68.000,00 €

in Worten: achtundsechzigtausend Euro

ermittelt

Die Sachverständige bescheinigt, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 28.07.2025 vorgetragen von:

Frau Dipl.-Ing. Petra Becker-Morhain

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis hat in seiner Sitzung am 28.07.2025 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

Vorsitz: **Frau Dipl.-Ing. Petra Becker-Morhain**
Sachverständige für die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachter: **Dipl.-Ing. Architekt AKS Schley, Frank**
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachterin: **Vermessungsrätin Simon, Verena**

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Innenbesichtigung statt.

Saarlouis, den 28.07.2025


Dipl. Ing. Petra Becker – Morhain, Vorsitzende des Gutachterausschusses
IQ-Zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.
Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar. Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoStG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Driesen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.01.2025) erstellt.

8 Anlagen

- Fotos
- Grundrisse und Schnitt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Angaben der Stadt zum Grundstück
- Angaben zu Erschließungsbeiträge

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

Fotos

Gemeinschaftseigentum

Vorderansicht



Eingangsbereich



Dämmung linke Seite



Rückansicht



Dach



Treppenhaus



Keller





Treppenhaus und Aufzug



Wohnungseigentum

Wohnungseingang



Flur





Küche



Wohnzimmer



Elternschlafzimmer



Kinderzimmer



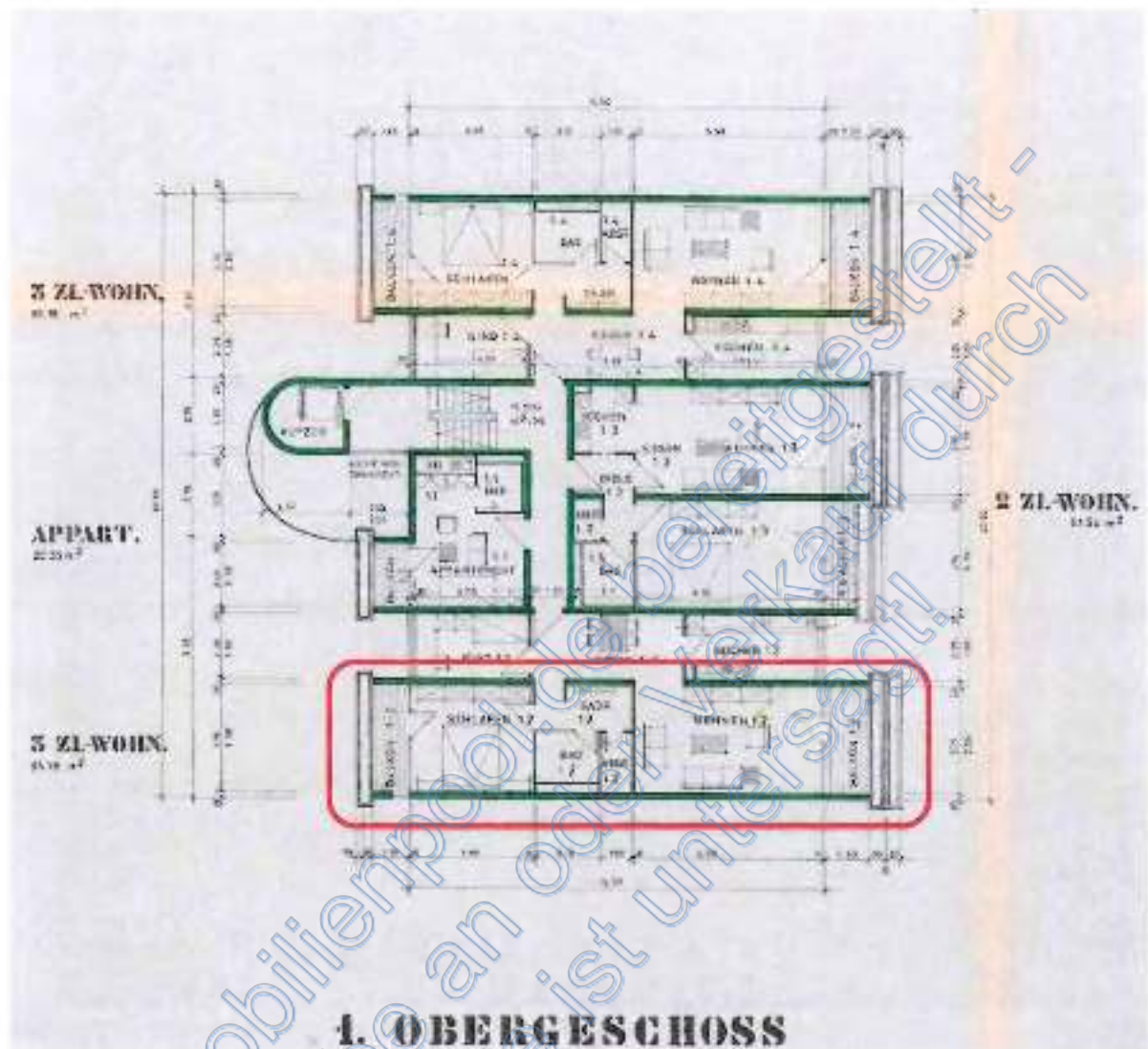
Bad

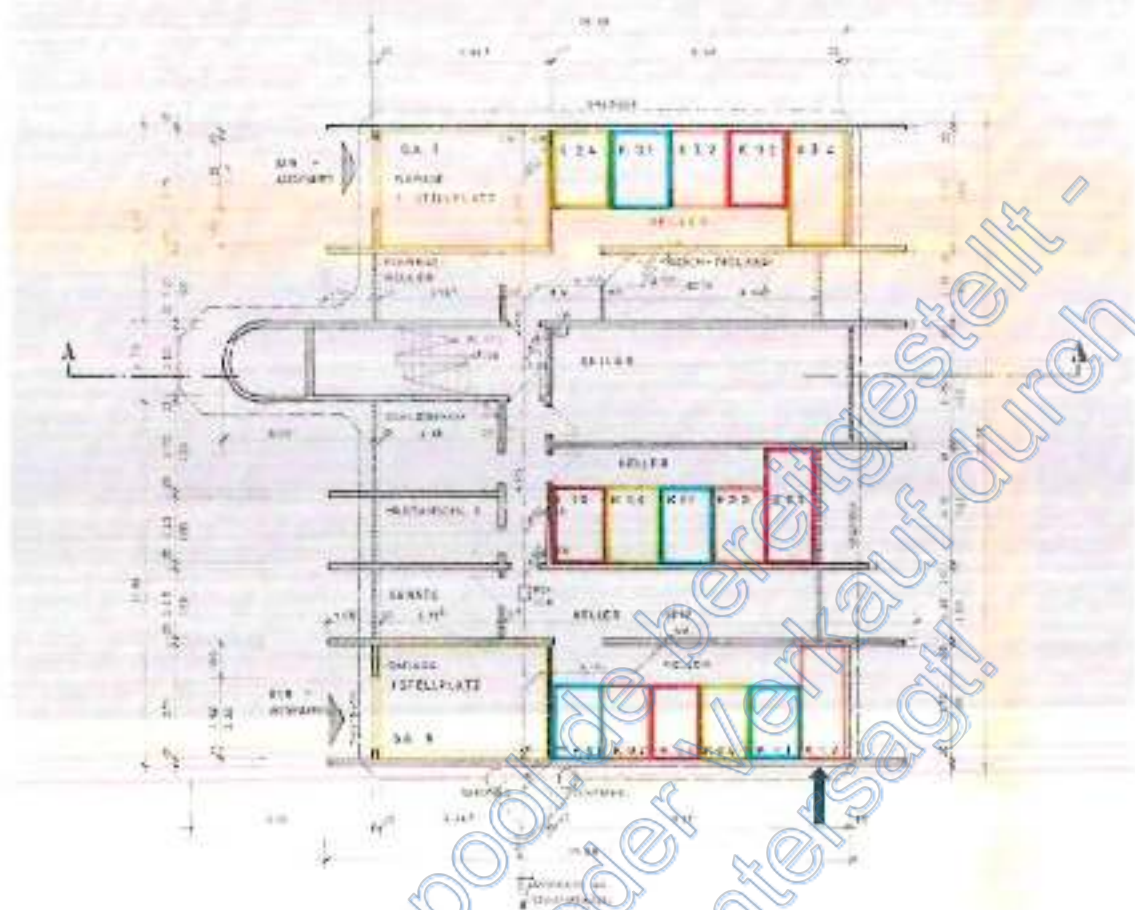


Von immobilienpool.de bereitgestellt -
Weitergabe an oder Verkauf durch
Dritte ist untersagt!

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

Grundrisse und Schnitt





KELLERGESCHOSS KANALPLAN

Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Angaben der Gemeinde zum Grundstück

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen, Merziger Str. 200

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: Erben u

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

- ☐ Wohnbaufläche (W)
☒ gemischte Baufläche (M)
☐ gewerbliche Baufläche (G)
☐ Sonderbaufläche (S)

2. Besteht ein Bebauungsplan

- ☐ ja ☒ nein

- ☐ § 34 BauGB (im Zusammenhang
bebauter Ortsteil)
Außenbereich

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan

Der B-Plan ist rechtsverbindlich sein

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- ☐ WS = Kleinsiedlungsgebiet;
☐ WR = reines Wohngebiet;
☐ WA = allgemeines Wohngebiet;
☐ WB = besonderes Wohngebiet;
☐ MD = Dorfgebiet;
☐ MI = Mischgebiet;
☐ MK = Kerngebiet;
☐ GE = Gewerbegebiet;
☐ GI = Industriegebiet;
☐ SO = Sondergebiet;
.....
☐ Vollgeschosse (max./
GRZ (Grundflächenzahl);
GFZ (Geschossflächenzahl);
☐ offene Bauweise;
☐ geschlossene Bauweise;

Das Grundstück liegt in grenzt an ein Gebiet, für das die Aufstellung eines B-Plans
beschlossen wurde

- ☐ ja ☒ nein

Wertgutachten 45 bis 48-25

Drillingen, Merziger Str. 200

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: Erben u

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klassifizierungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der
Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodennutzungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodennutzungsverfahren
einbezogen.

folgendes Bodennutzungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Baugebungsverfahren,

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren,

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

5. Sonstiges

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

☒ ja

WSG geplant ("Hauenbachtal")

WSZ III

☐ nein

Nach Kenntnis der
Stadt, verbindliche
Auskunft: LUA

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen, Merziger Str. 200

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: Erben u

Es besteht ein Anbauverbot nach BundesfernstrG-LStG.

☐ ja ☒ nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor?

☐ ja ☒ nein

Wenn ja, welche?

.....
.....
.....

Ist in absehbarer Zeit eine Planaufstellung zu erwarten, die Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja ☒ nein

Bestehen baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen?

☐ ja ☒ nein

Evtl. ja, Stand derzeit unbekannt.
Auskunft sollte bei UBA eingeholt werden.

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese Auskunft hat erteilt (bitte ausfüllen)

Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Landkreis Saarlouis**

Amtsgericht Saarlouis
-Versteigerungsgericht-
Pralat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31
66740 Saarlouis
Telefon: 06831/444-338
Telefax: 06831/444-518
Datum: 28.07.2025
Az.: 047/2025

**GUTACHTEN
ANONYMISIERT**

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

im Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2669 eingetragenen **59/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, xxx, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG**, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichnet Kellerraum 1.3.

Geschäftszeichen 4 K 17/23

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Pachten, Blatt 2669 unterlaufender
Nummer 1 eingetragenen o.a. Miteigentumsanteile im
Objekt: 66763 Dillingen-Pachten, xxx

Beteiligte:

XXX



Vorderansicht



Rückansicht

**Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum
Wertermittlungstichtag 25.06.2025 ermittelt mit rd.**

61.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 66 Seiten inkl. der Anlagen.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis zur Archivierung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	8
2.1	Lage	8
2.1.1	Großräumige Lage	8
2.1.2	Kleinräumige Lage	8
2.2	Gestalt und Form	8
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	8
2.4	Privatrechtliche Situation	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	10
2.5.2	Bauplanungsrecht	10
2.5.3	Bauordnungsrecht	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	11
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	11
3	Beschreibung des/des Gebäudes/ und der Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	12
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	12
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	12
3.1.2.2	Keller und Dach	13
3.1.2.3	Keller im Sondereigentum	14
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	14
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	14
3.2	Außenanlagen	15
3.3	Beurteilung der Gesamtanlage	15
4	Beschreibung des Sondereigentums	16
5	Ermittlung des Verkehrswerts	20
5.1	Grundstücksdaten	20
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung	21
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	21
5.4	Bodenwertermittlung	21
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	22
5.5	Ertragswertermittlung	23
5.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	23

5.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe.....	23
5.5.3	Ertragswertberechnung.....	26
5.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
5.6	Vergleichswertermittlung.....	31
5.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	31
5.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe.....	31
5.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	33
5.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4).....	33
5.6.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5).....	34
5.6.6	Vergleichswert.....	34
5.6.7	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	35
5.7	Sachwertermittlung.....	36
5.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	36
5.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe.....	36
5.7.3	Sachwertberechnung.....	39
5.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung.....	40
5.8	Verkehrswert.....	44
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software.....	47
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	47
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	48
6.3	Verwendete fachspezifische Software.....	48
7	Anlagen 4K17-23, Wohnung 1OG, Nr 1.3 u Kellerraum 1.3.....	49

Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	59/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und einem Keller-raum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.3 und K1.3 bezeichnet
Objektadresse:	66763 Dillingen xxx
Grundbuchangaben:	Gemarkung Pachten, Blatt 2668
Katasterangaben:	Flur 5 Flurst.-Nr. 148/104 = 1.032,00 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis -Versteigerungsgericht- Prälat-Subtl-Ring 10 66740 Saarlouis Auftrag vom 28.05.2025
Eigentümer:	siehe Grundbuchangaben

1.3 Beteiligte:

siehe Verfahren

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung laut Auftrag von Amtsgericht Saarlouis
Wertermittlungsstichtag:	25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	25.08.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Verfahrensbeteiligte die Sachverständige XXX mit Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis

Herangezogene Unterlagen,
Erkundungen, Informationen:

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellung
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Flurkarte
- Grundbuchauszug von Pachten, Bl 2669
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ 63-00632-25 vom 16.06.2025
- Auskunft über planungsrechtliche Situation lt. Schreiben der Stadt Dillingen vom 20.06.2025
- Auskunft über Straßenausbaubeiträge der Stadt Dillingen gem. Schreiben vom 13.06.2025
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes gem. Schreiben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, FB 2.2/A13/GUI vom 11.06.2025
- Baugenehmigungsunterlagen, Bauschein Nr. 933/75 vom 14.05.1976 und 29.08.1975

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von:

Durch die Mitarbeiter der Geschäftsstelle

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen:
- Planungsrechtliche Auskunft der Stadt Dillingen
- Auskunft über Erschließungs- und Gehwegausbaubeiträge, bei der Stadt Dillingen
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vom 11.06.2025
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 16.06.2025
- Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
- Baugenehmigungsunterlagen, Bauschein Nr. 933/75 vom 14.05.1976 und 29.08.1975

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Beim Besichtigungstag konnte eine Innenbesichtigung stattfinden. Die Mieterin war anwesend.

Die geschätzten Kosten für Baumangel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden so weit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten, können hiervon abweichen.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt ist in den

angefangenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch nicht fertig gestellt, insbesondere der Bereich des Gemeinschaftseigentums weist erhebliche Defizite in der Bauteilfertigstellung auf.

Das Objekt wurde im Ortstermin gemessen. Die Messung unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.) ist nicht mit einer amtlichen und vereidigten Messung/Vermessung gleichzusetzen.

Da weder Istrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet, die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden Grund- und Bodenbeschreibung. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Ausstattung sowie die bestehenden Baumängel/Bauschaden am Tage der Ortsbesichtigung sind, gem. Auskünften im Ortstermin, weitestgehend analog zum Wertermittlungsstichtag. Bestehende Abweichungen wurden im Ortstermin angegeben. (z. B. im EG: Bodenbelag im Schlafzimmer erneuerungsbedürftig). Dies wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Bezug zu Punkt 2.4. dieses Gutachtens:

Abt. II

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;

Abt. III

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

Hinweis zur Genauigkeit von Verkehrswertermittlungen:

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber (FRICS, Ministerialrat a.D.) in "WertR 2006, 9. Auflage 2006

Bundesanzeiger Verlag":

"Der Verkehrswert (Marktwert) ist trotz einer Vielzahl verfahrenstechnischer Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. ... Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, wobei mit einem Genauigkeitsgrad von bis zu +/- 20 % und darüber hinaus des ermittelten Verkehrswertes und mitunter mehr gerechnet werden muss." und belegt diese mit diversen BGH-Urteilen.

Die bestehenden Unsicherheiten aufgrund noch ausstehender Baumaßnahmen im Innenbereich als auch energetische Maßnahmen, die zum Teil über KfW-Finanzierungen möglich sind bleiben bei dieser Bewertung außen vor. Der Markt reagiert auf Planungsunsicherheiten beim Kauf von Immobilien, diesbezüglich hat der Gutachtersteller einen prozentualen Abzug bei der Bewertung nach BauGB vorgenommen, der § 7 der ImmoWertV 21 gibt hier die entsprechende Möglichkeit vor.

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

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Dillingen, Stadtteil der Stadt Dillingen mit ca. 7400 Einwohner Stadt Dillingen ca. 21000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Dillingen in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.2 Kleinräumige Lage

Innerörtliche Lage:	Stadttrand von Dillingen an Hauptverkehrsstraße Landstraße 1. Ordnung gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung Wohn- und Geschäftsbebauung
Beeinträchtigungen:	Verkehrsarm durch Hauptverkehrsstraße (Werteeinfluss in Bodenrichtwert berücksichtigt)
Topografie:	Ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gesamt-Grundstück = 1032 m ² Grundstückstiefe = 30 m Grundstücksbreite = 32 m i. Mittel Trapezförmige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße 1. O 174
Straßenausbau:	Straße = Asphalt Gehwege = befestigt mit Beton-Verbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Gas, Wasser: aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinschaften:

Grenzverhältnisse geregelt. Mehrfamilienwohnhaus als Einzelgebäude (offene Bebauung)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Grundbuch von Pachten, Blatt 2669, vom 05.06.2025

Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2669

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

59/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Pachten

Flur 5, Flurst.-Nr. 148/104 – Hof- und Gebäudefläche XXX, 10,32 a

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.3 und K 1.3 bezeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Pachten Blatt 2662 bis 2679) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung des Wohnungseigentums, ausgenommen den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1976 Bezug genommen. Eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. I

Eigentümer:

1a) xxx

1 b) xxx

zu je ½

aufgrund Auflassung bzw. Teilungserklärung vom 22. November 1976 eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. II

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet gemäß Ersuchen vom 04.10.2023 (Az: 4 K 17/23, Amtsgericht Saarlouis) eingetragen am 10.10.2023. Welker

Abt. III

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis: Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden (Anlage)

Denkmalschutz: Es besteht kein Denkmalschutz; hier kann die Denkmalschutzliste des Saarlandes digital eingesehen werden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan: M (gemischte Baufläche)

Festsetzungen im Bebauungsplan: Das Anwesen ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein B-Plan Nr. 20 „Am Fischerberg“ rechtsverbindlich seit 13.03.1969.

Innenbereichssatzung: Besteht nicht

Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Besteht nicht

Verfügungs- und Veränderungssperre: Besteht nicht

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 den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß 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. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): Erschlossenes, baureifes Land

Beitragsrechtlicher Zustand: Erschließungsbeitragsfrei
Lt. Auskunft der Stadt Dillingen vom 13.06.2025
Die Stadtverwaltung geht derzeit davon aus, dass für o. a. Grundstück keine Erschließungsbeiträge bzw. Gehwegausbaubeiträge sowie Kanalanschlussbeiträge ausstehen.

Anmerkung: Lt. Auskunft der Stadt Dillingen werden für das Grundstück keine Gehwegausbaubeiträge erhoben, da das Grundstück an einer Landstraße 1. Ordnung liegt (Anlage).

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der schriftlichen Auskünfte (siehe Anlage).

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Art der Nutzung/Bebauung:

Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten. Kellergeschoss mit Kellerräumen, Technik- und Gemeinschaftsräumen, 2 Garageneinstellplätze

Bewertungseinheit:

Wohnungseigentum Nr. 1.3 im 1. OG bestehend aus 1 Zimmer, Kochnische, Bad, Balkon und Sondereigentum an Kellerraum K 1.3.

Zugang zu den Geschossen erfolgt über Treppenhausanlage. Eine Personenaufzuganlage ist vorhanden. Die Haltestellen sind ausschließlich auf den Zwischenpodesten der Geschosstreppe.

Die Wohnung ist derzeit durch eine Mietpartei gewohnt.

Am Sonder- und Gemeinschaftseigentum besteht Sanierungsbedarf.

Gemeinschaftliche Außenanlagen und PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht vorgelegt.

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäud(e)s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus (16 Wohneinheiten) 4-geschossig Unterkellert Flachdach
Baujahr:	Ca. 1976
Modernisierung/en/	Wärmedämmung der Außenfassade und Anstrich Erneuerung der Balkonbeläge und Balkongeländer Renovierungsarbeiten im Innenausbau nicht abgeschlossen Neue Fenster
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Mehrfamilienwohnanlage: Betonfassadenflächen, z.T. Strukturbeton + Anstrich Flachdach Eingangsvorbau mit Aufzuganlage in Rundform

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung unterstellt, Streifenfundamente
Kellerwände:	massiv

Umfassungswände:	Massivbauweise Vorgehängte Betonaußenwandfassade mit Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk + Putz und Bekleidungen
Geschossdecken:	Massivbeton
Treppen(haus):	
Geschosstreppe/n/:	Stahlbeton-Massivtreppeanlage Oberfläche = Terrazzobelag, Stahlgeländer
Aufzug:	Personenaufzuganlage mit Haltestellen ausschließlich auf Zwischenpodesten der Geschosstreppeanlage Nicht renoviert

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller:	Treppenraum, Hausmeisterraum, Gemeinschaftskellerraum mit Gitterabtrennungen in Maschendrahtkonstruktion (Kellerabstellräume im Sondereigentum der Eigentümer), Geräteraum/Trockenraum, Technikraum, Innenflur, Heizraum
Bodenbeläge:	Treppenraum = Terrazzobelag Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
Wandbekleidungen: Deckenbekleidungen: Fenster: Türen:	Treppenraum = Putz + Anstrich Hausmeisterraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
	Treppenraum = Betondecke + Anstrich Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich

Heizraum = Beton

Hausmeisterraum = Ausgussbecken + Wasseranschluss

Stahlzargen + Stahl-Türelemente

z.T. Stahl-Kellerfenster, z.T. Betonrahmen mit fest verglasten Scheiben

Dach

Flachdächer mit Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung

Bemerkung:

(Die Dachkonstruktion wurde von der Sachverständigen nicht begutachtet)

3.1.2.3 Keller im Sondereigentum

Kellerraum

1 Kellerraum im Gemeinschaftskellerraum, abgetrennt mit Maschendrahtzaun und Türeinhau

Bemerkung:

Ausstattung des gesamten Raumes siehe Gemeinschaftskellerraum im Gemeinschaftseigentum zuvor

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Besondere Bauteile:

- Vordach über Eingangsbereich, Flachdach in Beton-Massivkonstruktion, Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage (Rundform)
- Balkon
- Personenaufzuganlage

Besondere Einrichtungen:

keine

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:

Gut bis mittel

Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Sanierungs- und Renovierungstau an Gebäudeteilen, Fertigstellungsaufwand

wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:

Innentürelemente in Keller- und Technikräumen sanierungsbedürftig

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft

Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV, fertig stellen

Sanierung der Balkone, inkl. Abdichtung der Bodenflächen fertig stellen

Montage neuer Wohnungseingangstüren, Renovierung des Haustreppenaufgangs, inkl. Lichtkonzept fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

3.2 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss

Vorplatz und Stellplätze:

Asphaltbelag

Zugang zu Gebäude:

3 Stufen in Waschbetonausführung
Eingangsbereich = Waschbetonplattenbelag

Außenbereich:

z.T. Rasenflächen, z.T. Kiesstreifen und Waschbetonplattenstreifen entlang Gebäudeaußenwandflächen

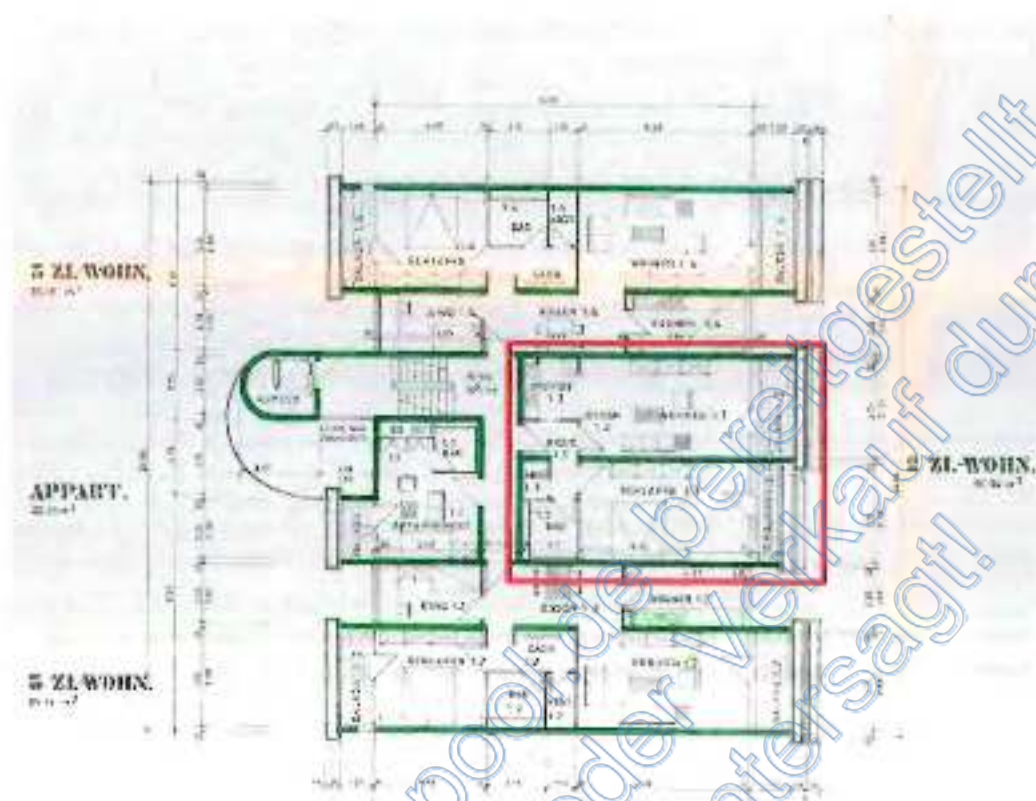
3.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Bei der Gesamtanlage wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen, die nicht fertig gestellt wurden, hier sind Nacharbeiten notwendig; insbesondere im Innenbereich des Gemeinschaftseigentums, als auch im Innenbereich des Wohnungseigentums.

4 Beschreibung des Sondereigentums

Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Lage der Wohnung im Gebäude/Orientierung:



1. OBERGESCHOSS

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

einfach

Baumängel/Bauschaden:

- Überalterte Innenausstattung

Frage nach finalen Kosten der energetischen Sanierung steht noch aus,
rechtliche Klärung anstreben
Innenausbau stark modernisierungsbedürftig im Wohnungseigentum, als auch im Gemeinschaftseigentum

- Einfache Lage

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

/Wohn- und Schlafräume/Bürräume/Ladenräume/

Bodenbeläge:	Laminat
Wandbekleidungen:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich
Deckenbekleidungen:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich

/Küche/Aufenthaltsräume/

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich, zum Teil Fliesenspiegel
Deckenbekleidung:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich

/Diele/Flur/

Bodenbelag:	Laminat
Wandbekleidung:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich
Deckenbekleidung:	Tapete, Fasertapete, Farbanstrich

/...../Bad/Dusche/

Bodenbelag:	Nicht einsehbar
Wandbekleidung:	Fliesen
Deckenbekleidung:	Farbanstrich

/Balkon/

Bodenbelag:	Fliesen
-------------	---------

Fenster und Türen

Fenster:

- Rollläden aus Kunststoff
- Fensterbänke innen aus einfacher Qualität
- Fensterbänke außen aus Alu-Bänke

Türen:

/Wohnungs-/Eingangstür: Holztür,
einfache Ausstattung

/Zimmertüren/Innentüren/ Holztür-
ren einfacher Ausführung

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: im Innenbereich der
Wohnung sanierungsbedürftig

Heizung: zentrale Versorgung über Ge-
meinschaftseigentum

Warmwasserversorgung: Untertischge-
räte, und zentral über Heizungsanlage

Sanitäre Installation:

1Bad

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: keine

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden: 1) Überalterte Innenausstattung, Überfrachtung der
Wohnung mit persönlichen Gegenständen

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender

1) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt

wirtschaftliche Wertminderungen:

**Frage nach finalen Kosten der energetischen Sanierung steht noch aus,
rechtliche Klärung anstreben
Innenausbau stark modernisierungsbedürftig im
Wohnungseigentum, als auch im Gemeinschaftseigentum**

Allgemeine Beurteilung des
Sondereigentums:

Einfache Lage

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

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 59/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 86763 Dillingen, xxx verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichnet Kellerraum 1.3. zum Weitermittlungstichtag 25.06.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Pachten	2669		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pachten	5	14B/104	1.032 m ²

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

5.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Wohnungs- oder Teileigentum kann mittels Vergleichsverfahren 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 zureichend 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 Sprengnetzen/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.

5.3 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.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 130,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2004. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.032 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 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)	= 130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2004	25.06.2025	x 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag		=	132,60 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.032	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	132,60 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 132,60 €/m ²	
Fläche	x 1.032 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 136.843,20 € rd. 137.000,00 €	

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 insgesamt 137.000,00 €.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 59/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	137.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	137.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 59/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	8.083,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 8.083,00 € rd. 8.080,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 8.080,00 €.

5.5 Ertragswertermittlung

5.5.1 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 Bodenreinertragsanteil 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. Zeltrentenbarwertberechnung) 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 Grundstücksertrages dar.

5.5.2 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.

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

5.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	ld. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			64,00		7,80	499,20	5.990,40
Summe			64,00	-		499,20	5.990,40

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		5.990,40 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	-	1.435,81 €
jährlicher Reinertrag	=	4.554,59 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)		
3,50 % von 8.080,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	-	282,80 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	4.271,79 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	×	22,283
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	95.188,30 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.080,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	103.268,30 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	15.490,24 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	87.778,06 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	60.778,06 €
rd.		61.000,00 €

5.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 die Mieteinheit :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	420,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	896,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	119,81
Summe			1.435,81 (ca. 24 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben

sind, sowie

- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von (103.268,30 €)	-15.490,24 €
Summe	-15.490,24 €

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.

Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungssichttag' 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 Unterhaltungsaus 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: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorwiegend in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,2	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		9,7	0,0	

Ausgehend von den 9,7 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2025 – 1976 = 49 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 49 Jahre =) 31 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
• Fertigstellung des Sanierungsprojektes insgesamt	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentums betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none">• erheblicher Renovierungs- und Modernisierungsstau• Bad- und Küchensanierung• Innenausbau modernisierungsbedürftig	
Summe	-15.000,00 €

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

5.6 Vergleichswertermittlung

5.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

5.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E79	E158	E249	E358
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.06.2025					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		0,00	0,00	0,00	0,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.150,00	1.240,00	1.090,00	1.380,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.150,00	1.240,00	1.090,00	1.380,00

5.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E79

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E158

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E249

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E358

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E179	E259	E359	E459
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 25.06.2025					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		1.190,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden			
Anpassungsfaktor		x 1,000	x	x	x
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		x 1,000	x	x	x
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		x 1,000	x	x	x
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		1.190,00			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		1.190,00			

5.6.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E179

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	6.050,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	

5.6.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.210,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 320,00 €/m²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.530,00 €/m²	
Wohnfläche	x 64,00 m²	
Zwischenwert	= 97.920,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 97.920,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 9.792,00 €	

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	88.128,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	27.000,00 €	
Vergleichswert	=	61.128,00 €	
	rd.	61.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd. **61.000,00 €** ermittelt.

5.6.7 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E2

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Zu-/Abschläge vom vorl. absoluten Vergleichswert

prozentual

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Siehe Bewertung zuvor

5.7 Sachwertermittlung

5.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. d. R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

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

5.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 38 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauzuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

5.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	673 00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	102,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	74.646,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2025 (2010 = 100)	x	187,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	140.035,90 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	140.035,90 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		60 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	77.019,75 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	77.019,75 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt		77.019,75 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen	+	3.850,99 €
vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen	=	80.870,74 €
beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	8.080,00 €
vorläufiger anteiliger Sachwert	=	88.950,74 €
Sachwertfaktor (Marktanpassung)	x	1,05
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	-	9.339,82 €
marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums	=	84.058,44 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	-	27.000,00 €
(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums	=	57.058,44 €
rd.		57.000,00 €

5.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
Insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,7 %	68,6 %	7,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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, Nieder temperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	23,7	158,79
3	765,00	68,6	524,79
4	915,00	7,7	70,46
5	1.105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			754,04
gewogener Standard = 2,9			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010

754,04 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Vierspänner

x 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude

= 716,34 €/m² BGF

rd. 673,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungsstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (77.019,75 €)			3.850,99 €
Summe			3.850,99 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Siehe Bewertung zuvor

5.8 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **61.000,00 €** ermittelt

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **61.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 59/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.3 bezeichnet Kellerraum 1.3

Wohnungsgrundbuch	Blatt	ld. Nr.
Pachten	2669	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	5	146/104

wird zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 mit rd.

61.000,00 €

in Worten: einundsechzigtausend Euro

ermittelt

Die Sachverständige bescheinigt, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses
am 28.07.2025 vorgetragen von:

XXX

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis hat in seiner Sitzung am
28.07.2025 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

Vorsitz: XXX
Sachverständige für die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachter: XXX
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachterin: XXX

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Innenbesichtigung statt.

Saarlouis, den 28.07.2025



IQ- Zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar. Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:
Gesetz über das Erbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFIV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 18 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen. Loseblattsammlung Sprengnetter Immobilienbewertung. Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar. Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung. Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books. Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drißner: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung. 3. Auflage. Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 03.04.2025) erstellt.

7 Anlagen 4K17-23, Wohnung 1OG, Nr 1.3 u Kellerraum 1.3

- Fotos
- Orthofoto
- Grundrisse und Schnitt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Angaben der Stadt zum Grundstück
- Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

Fotos
Gemeinschaftseigentum

Vorderansicht



Eingangsbereich



Dämmung linke Seite



Rückansicht



Dach



Treppenhaus



Keller





Treppenhaus und Aufzug



Wohnungseigentum

Küche

Wohnzimmer

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

Schlafzimmer

Sicherungskasten (Flur)

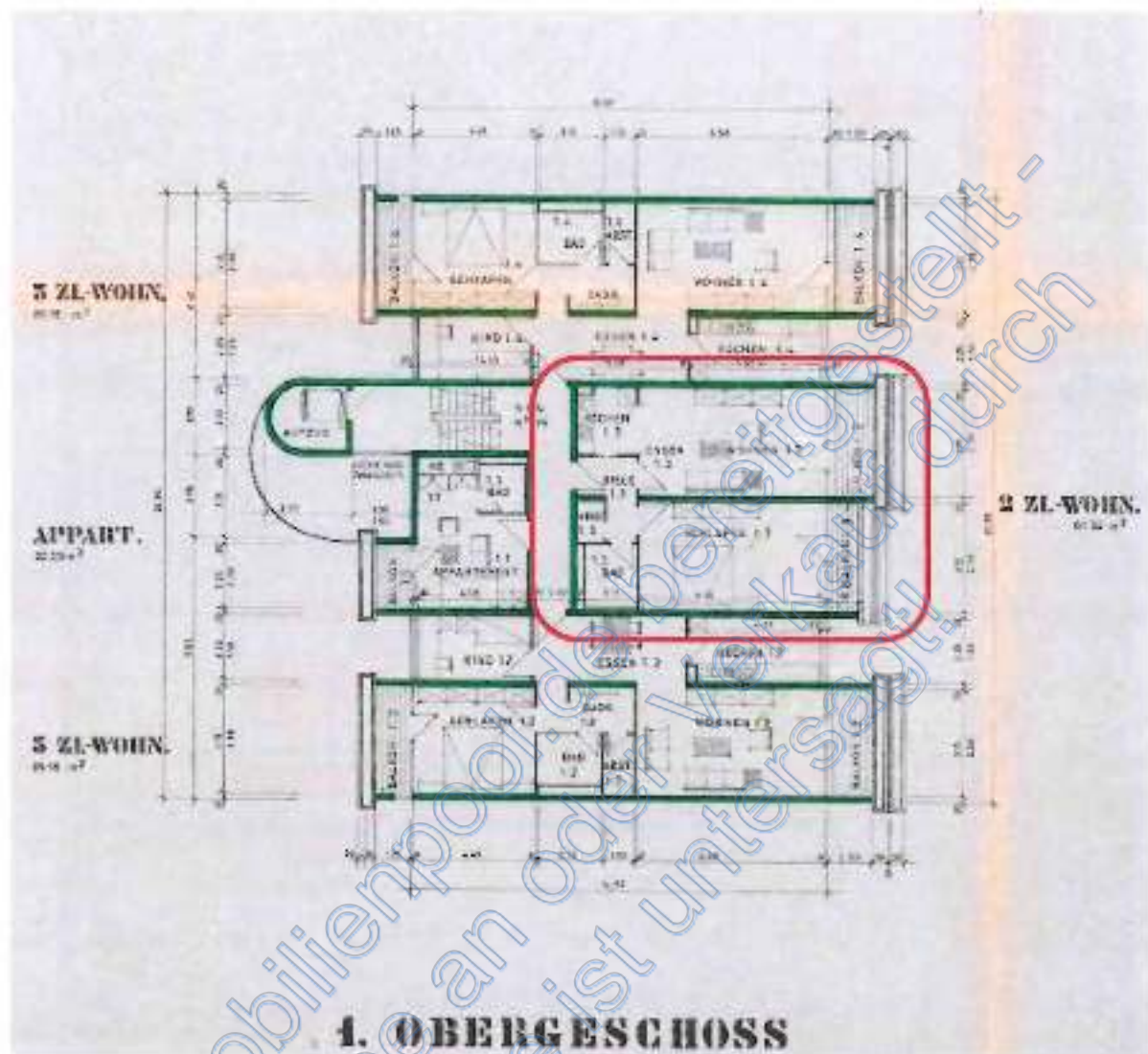


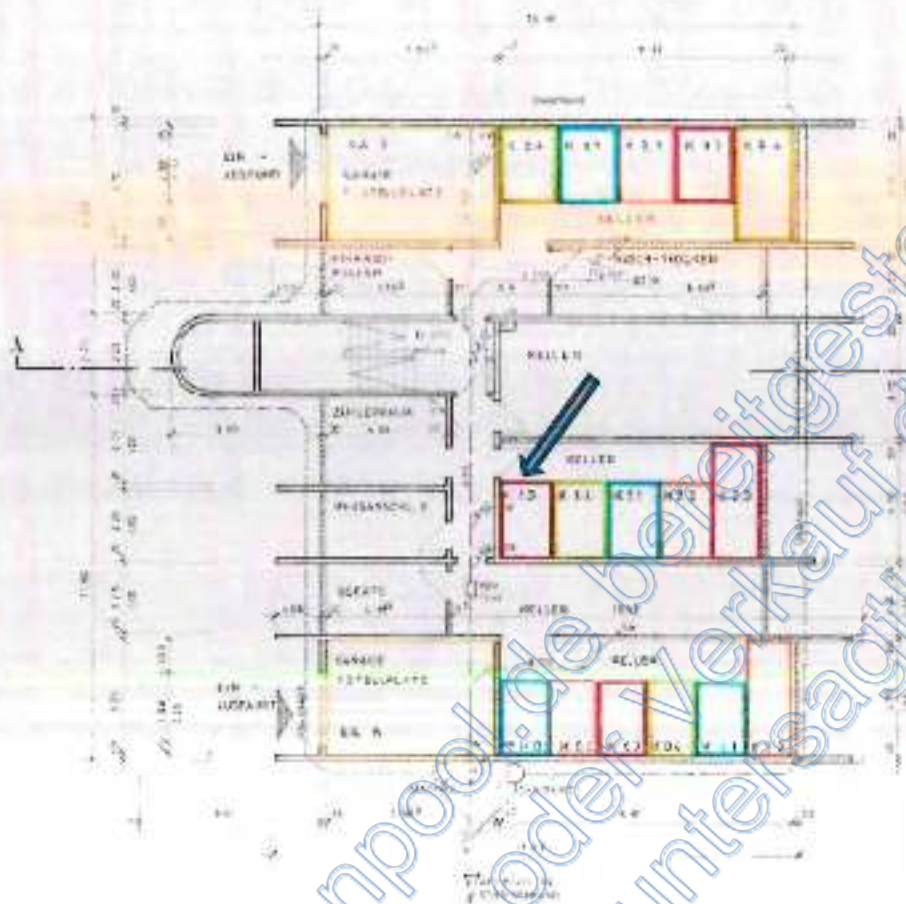
Bad



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

Grundrisse und Schnitt





KELLERGESCHOSS KANALPLAN

Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

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

Auszug aus dem Altlastenverzeichnis

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

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

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

Angaben der Gemeinde zum Grundstück

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen, M. [REDACTED]

Gemarkung: Rechten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in [REDACTED]

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

- ☐ Wohnbaufläche (W)
☒ gemischte Baufläche (M)
☐ gewerbliche Baufläche (G)
☐ Sonderbaufläche (S)
☐

2. Besteht ein Bebauungsplan

- ☐ ja ☒ nein
☐ § 34 BauGB (im Zusammenhang
bebauter Ortsteil)
☐ Außenbereich

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan:

Der B-Plan ist rechtsverbindlich seit:

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- ☐ WS = Kleinstellungsgebiet;
☐ WR = reines Wohngebiet;
☐ WA = allgemeines Wohngebiet;
☐ WB = besonderes Wohngebiet;
☐ MD = Dorfgebiet;
☐ MI = Mischgebiet;
☐ MK = Kerngebiet;
☐ GE = Gewerbegebiet;
☐ GI = Industriegebiet;
☐ SO = Sondergebiet;
☐
☐ Vollgeschosse f/max
☐ GRZ (Grundflächenzahl);
☐ GFZ (Geschossflächenzahl);
☐ offene Bauweise
☐ geschlossene Bauweise;
☐

Das Grundstück liegt in grenzt an ein Gebiet, für das die Aufstellung eines B-Plans beschlossen wurde

- ☐ ja ☒ nein

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen, [REDACTED]

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: Erb[REDACTED]

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

folgende Bodenordnungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren.

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren.

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

5. Sonstiges

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

☒ (ja)
WSG geplant ("Hallenbachtal")
WSZ III

☐ nein
Nach Kenntnis der
Stadt verbindliche
Auskunft: LUA

Wertgutachten 45 bis 48-25

Oillingen, [redacted]

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in: [redacted]

Es besteht ein Anbauverbot nach BundesfernstrG/LStG.

☐ ja

☒ nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor?

☐ ja

☒ nein

Wenn ja, welche?

.....
.....
.....

Ist in absehbarer Zeit eine Planaufstellung zu erwarten, die Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja

☒ nein

Bestehen baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen?

☐ ja

☐ nein

Evtl. ja, Stand derzeit unbekannt.
Auskunft sollte bei UBA eingeholt werden.

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese Auskunft hat erteilt (bitte ausfüllen):

Frau/Herr

Telefon:

[redacted]

Ziener:

Datum:

[redacted]

(bitte leer lassen)

Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
für den Landkreis Saarlouis**

Amtsgericht Saarlouis
-Versteigerungsgericht-
Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31
66740 Saarlouis
Telefon: 06831/444-0
Telefax: 06831/444-516
Datum: 28.07.2025
Az.: 048/2025

**GUTACHTEN
ANONYMISIERT**

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

im Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2670 eingetragenen **79/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX verbunden mit dem **Sondereigentum** an der Wohnung im 1. OG 1.4, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet Kellerraum K 1.4.

Geschäftszeichen 4 K18/23

In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Pachten Blatt 2670
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteile

Erstellung von Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB
Objekt: 66763 Dillingen-Pachten, XXX

Beteiligte: XXX



Vorderansicht



Rückansicht

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Wertermittlungs-
stichtag 25.06.2025 ermittelt mit rd.

68.000,00 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 77 Seiten inkl. Anlagen.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis zur Archivierung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	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.	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Befrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung der/r/s Gebäuders/ und der Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.1.2	Ausführung und Ausstattung	11
3.1.2.1	Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)	11
3.1.2.2	Keller und Dach	12
3.1.2.3	Keller im Sondereigentum	13
3.1.2.4	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung	13
3.1.2.5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	13
3.2	Außenanlagen	14
3.3	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Beschreibung des Sondereigentums	15
4.1	Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume	15
5	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	18
6	Ermittlung des Verkehrswerts	19
6.1	Grundstücksdaten	19
6.2	Verfahrenswahl mit Begründung	20
6.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	20
6.4	Bodenwertermittlung	20
6.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	21

6.5	Ertragswertermittlung	22
6.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	22
6.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	22
6.5.3	Ertragswertberechnung	25
6.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	26
6.6	Vergleichswertermittlung	30
6.6.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	30
6.6.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	30
6.6.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche	32
6.6.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)	32
6.6.5	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5)	33
6.6.6	Vergleichswert	33
6.7	Sachwertermittlung	35
6.7.1	Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	35
6.7.2	Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe	35
6.7.3	Sachwertberechnung	38
6.7.4	Erläuterung zur Sachwertberechnung	39
6.8	Verkehrswert	44
7	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	47
7.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	47
7.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	48
7.3	Verwendete fachspezifische Software	48
8	Anlagen	49

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	79/1.000 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.4 und K1.4 bezeichnet
Objektadresse:	66763 Dillingen XXX
Grundbuchangaben:	Gemarkung Pachten, Blatt 2670
Katasterangaben:	Flur 5 Flurst.-Nr. 148/104 = 1.032,00 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht Saarlouis -Versteigerungsgericht- Prälat-Subtil-Ring 10 66740 Saarlouis Auftrag vom 21.03.2024
Eigentümer:	siehe Grundbuchangaben

1.3 Beteiligte

siehe Verfahren

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung laut Auftrag von Amtsgericht Saarlouis
Wertermittlungssichttag:	25.06.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätssichttag:	25.06.2025
Tag der Ortsbesichtigung:	25.06.2025
Teilnehmer am Ortstermin:	Verfahrensbeteiligte die Sachverständige XXX mit Mitarbeitern der Geschäftsstelle des Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellung
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024
- Flurkarte
- Grundbuchauszug von Pachten, Bl 2670
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ 63-00632-25 vom 16.06.2025
- Auskunft über planungsrechtliche Situation lt. Schreiben der Stadt Dillingen vom 20.06.2025
- Auskunft über Straßenausbaubeiträge der Stadt Dillingen gem. Schreiben vom 13.06.2025
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes gem. Schreiben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbrücken, FB 2.2/A13/GUI vom 11.06.2025
- Baugenehmigungsunterlagen, Bauschein Nr. 933/75 vom 14.05.1976 und 29.08.1975

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschaden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschaden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt ist in den angefangenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch nicht fertig gestellt, insbesondere der Bereich des Gemeinschaftseigentums weist erhebliche Defizite in der Bauteilfertigstellung auf;

Das Objekt wurde im Ortstermin gemessen. Die Messung unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.) ist nicht mit einer amtlichen und vereidigten Messung/Vermessung gleichzusetzen.

Da weder Istrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetzestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet; die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor,

Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden Grund- und Bodenbeschreibung. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haltungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessentlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Ausstattung sowie die bestehenden Baumängel/Bauschäden am Tage der Ortsbesichtigung sind, gem. Auskünften im Ortstermin, weitestgehend analog zum Wertermittlungssichttag. Bestehende Abweichungen wurden im Ortstermin angegeben. (z. B. im LG Bodenbelag im Schlafzimmer erneuerungsbedürftig). Dies wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Bezug zu Punkt 2.4. dieses Gutachtens:

Abt. II

Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet;

Abt. III

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

Hinweis zur Genauigkeit von Verkehrswertermittlungen:

Prof. Dipl.-Ing. Wolfgang Kleiber (FRICS, Ministerialrat a.D.) in "WertR 2006, 9. Auflage 2006, Bundesanzeiger Verlag":

"Der Verkehrswert (Marktwert) ist trotz einer Vielzahl verfahrenstechnischer Wertermittlungsvorschriften und einer entwickelten Wertermittlungslehre keine mathematisch exakt ermittelbare Größe. ... Die Verkehrswertermittlung kommt deshalb nicht ohne Elemente der Schätzung aus, wobei mit einem Genauigkeitsgrad von bis zu +/- 20 % und darüber hinaus des ermittelten Verkehrswertes und mitunter mehr gerechnet werden muss." und belegt diese mit diversen BGH-Urteilen.

Die bestehenden Unsicherheiten aufgrund noch ausstehender Baumaßnahmen im Innenbereich als auch energetische Maßnahmen, die zum Teil über KfW-Finanzierungen möglich sind bleiben bei dieser Bewertung außen vor. Der Markt regiert auf Planungsunsicherheiten beim Kauf von Immobilien, diesbezüglich hat der Gutachtersteller einen prozentualen Abzug bei der Bewertung nach BauGB vorgenommen, der § 7 der ImmoWertV 21 gibt hier die entsprechende Möglichkeit vor.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Dillingen, Stadtteil der Stadt Dillingen mit ca. 7400 Einwohner Stadt Dillingen ca. 21000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Dillingen in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand von Dillingen an Hauptverkehrsstraße Landstraße 1. Ordnung gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung Wohn- und Geschäftsbebauung
Beeinträchtigungen:	Verkehrslärm durch Hauptverkehrsstraße (Werteinfluss in Bodenrichtwert berücksichtigt)
Topografie:	Ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gesamt-Grundstück = 1032 m ² Grundstückstiefe = 30 m Grundstücksbreite = 32 m i. Mittel Trapezförmige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße 1. O 174
Straßenausbau:	Straße = Asphalt Gehwege = befestigt mit Beton-Verbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Gas, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalanschluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzverhältnisse geregelt. Mehrfamilienwohnhaus als Einzelgebäude (offene Bebauung)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Grundbuch von Pachten, Blatt 2670, vom 18.03.2021

Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2667

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

79/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Pachten

Flur 5, Flurst.-Nr. 148/04 – Hof- und Gebäudefläche XXX,

10.32 a

verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss und einem Kellerraum im Aufteilungsplan jeweils mit der Nr. 1.4 und K 1.4 bezeichnet, das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Pachten Blatt 2662 bis 2679) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung des Wohnungseigentums, ausgenommen den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1976 Bezug genommen.

Eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. I

Eigentümer:

1a) XXX

1 b) XXX

zu je ½

aufgrund Auflassung bzw. Teilungserklärung vom 22. November 1976 eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. II

Eintragung zur Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft

Abt. III

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz; hier kann die Denkmalschutzliste des Saarlandes digital eingesehen werden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	M (gemischte Baufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein B-Plan Nr. 20 „Am Fischerberg“ rechtsverbindlich seit 13.03.1969.
Innenbereichssatzung:	Besteht nicht
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Besteht nicht
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Besteht nicht

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Erschlossenes, baureifes Land
Beitragsrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei Lt. Auskunft der Stadt Dillingen ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen (Anlage).
Anmerkung:	Lt. Auskunft der Stadt Dillingen werden für das Grundstück keine Gehwegausbaubeiträge erhoben, da das Grundstück an einer Landstraße 1. Ordnung liegt (Anlage)
Wasserschutzgebiet:	Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet (geplant Zone III). (Die Lage bleibt bei der Werfeststellung unberücksichtigt)
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der schriftlichen Auskünfte (siehe Anlage).

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Art der Nutzung/Bebauung:

Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten, Kellergeschoss mit Kellerräumen, Technik- und Gemeinschaftsräumen, 2 Garageneinstellplätze

Bewertungseinheit:

Wohnungseigentum Nr. 1.4 im 1. OG bestehend aus 1 Zimmer, Kochnische, Bad, Balkon und Sondereigentum an Kellerraum K 1.4.

Zugang zu den Geschossen erfolgt über Treppenhausanlage. Eine Personenaufzuganlage ist vorhanden. Die Haltestellen sind ausschließlich auf den Zwischenpodesten der Geschosstreppe.

Die Wohnung ist derzeit durch keine Mietpartei gewohnt. Der Zugang war möglich gewesen am stattgefundenen Ortstermin. Der derzeitige Wohnungszustand ermöglicht keine direkte Vermietung; es besteht Renovierungs- und Sanierungsbedarf.

Am Sonder- und Gemeinschaftseigentum besteht Sanierungsbedarf.

Gemeinschaftliche Außenanlagen und PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

Ein Energieausweis für das Gebäude wurde nicht vorgelegt.

3 Beschreibung der/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus (16 Wohneinheiten) 4-geschossig Unterkeller Flachdach
Baujahr:	Ca. 1978
Modernisierung/en/	Wärmedämmung der Außenfassade und Anstrich Erneuerung der Balkonbeläge und Balkongeländer Renovierungsarbeiten im Innenausbau nicht abgeschlossen Neue Fenster
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Mehrfamilienwohnanlage Betonfassadenflächen, z. T. Strukturbeton + Anstrich Flachdach Eingangsvorbau mit Aufzuganlage in Rundform

3.1.2 Ausführung und Ausstattung

3.1.2.1 Gebäudekonstruktion (Wände, Decken, Treppen)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Tragfähige Gründung unterstellt, Streifenfundamente
Kellerwände:	massiv

Umfassungswände:	Massivbauweise Vorgehängte Betonaußenwandfassade mit Wärmedämmung
Innenwände:	Mauerwerk + Putz und Bekleidungen
Geschossdecken:	Massivbeton
Treppen(haus):	
Geschosstreppe/n/:	Stahlbeton-Massivtreppeanlage Oberfläche = Terrazzobelag, Stahlgeländer
Aufzug:	Personenaufzuganlage mit Haltestellen ausschließlich auf Zwischenpodesten der Geschosstreppeanlage Nicht renoviert

3.1.2.2 Keller und Dach

Keller	Treppenraum, Hausmeisterraum, Gemeinschaftskellerraum mit Gitterabtrennungen in Maschendrahtkonstruktion (Kellerabstellräume im Sondereigentum der Eigentümer), Geräteraum/Trockenraum, Technikraum, Innenflur, Heizraum
Bodenbeläge:	Treppenraum = Terrazzobelag Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
Wandbekleidungen: Deckenbekleidungen: Fenster: Türen:	Treppenraum = Putz + Anstrich Hausmeisterraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich Heizraum = Beton
	Treppenraum = Betondecke + Anstrich Hausmeisterraum = Beton + Anstrich Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich Technikraum = Beton + Anstrich Innenflur = Beton + Anstrich Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich

Heizraum = Beton

Hausmeisterraum = Ausgussbecken + Wasseranschluss

Stahlzargen + Stahl-Türelemente

z.T. Stahl-Kellerfenster, z.T. Betonrahmen mit fest verglasten Scheiben

Dach

Flachdächer mit Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung

Bemerkung:

(Die Dachkonstruktion wurde von der Sachverständigen nicht begutachtet)

3.1.2.3 Keller im Sondereigentum

Kellerraum

1 Kellerraum im Gemeinschaftskellerraum, abgetrennt mit Maschendrahtzaun und Türeinbau

Bemerkung:

Ausstattung des gesamten Raumes siehe Gemeinschaftskellerraum im Gemeinschaftseigentum zuvor

3.1.2.4 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Besondere Bauteile:

- Vordach über Eingangsbereich, Flachdach in Beton-Massivkonstruktion, Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage (Rundform)
- Balkon
- Personenaufzuganlage

Besondere Einrichtungen:

keine

3.1.2.5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:

Gut bis mittel

Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

Sanierungs- und Renovierungstau an Gebäudeteilen, Fertigstellungsaufwand

wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:

Innentürelemente in Keller- und Technikräumen sanierungsbedürftig

Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:

Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft

Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV fertig stellen

Sanierung der Balkone, inkl. Abdichtung der Bodenflächen fertig stellen

Montage neuer Wohnungseingangstüren, Renovierung des Haustreppenaufgangs, inkl. Lichtkonzept fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

3.2 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

mit Sondernutzungsrecht dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet:

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom, Wasser und Abwasser vom öffentlichen Netz bis zum Hausanschluss

Vorplatz und Stellplätze:

Asphaltbelag

Zugang zu Gebäude

3 Stufen in Waschbetonausführung
Eingangsbereich = Waschbetonplattenbelag

Außenbereich:

z.T. Rasenflächen, z.T. Kiesstreifen und Waschbetonplattenstreifen entlang Gebäudeaußenwandflächen

3.3 Beurteilung der Gesamtanlage

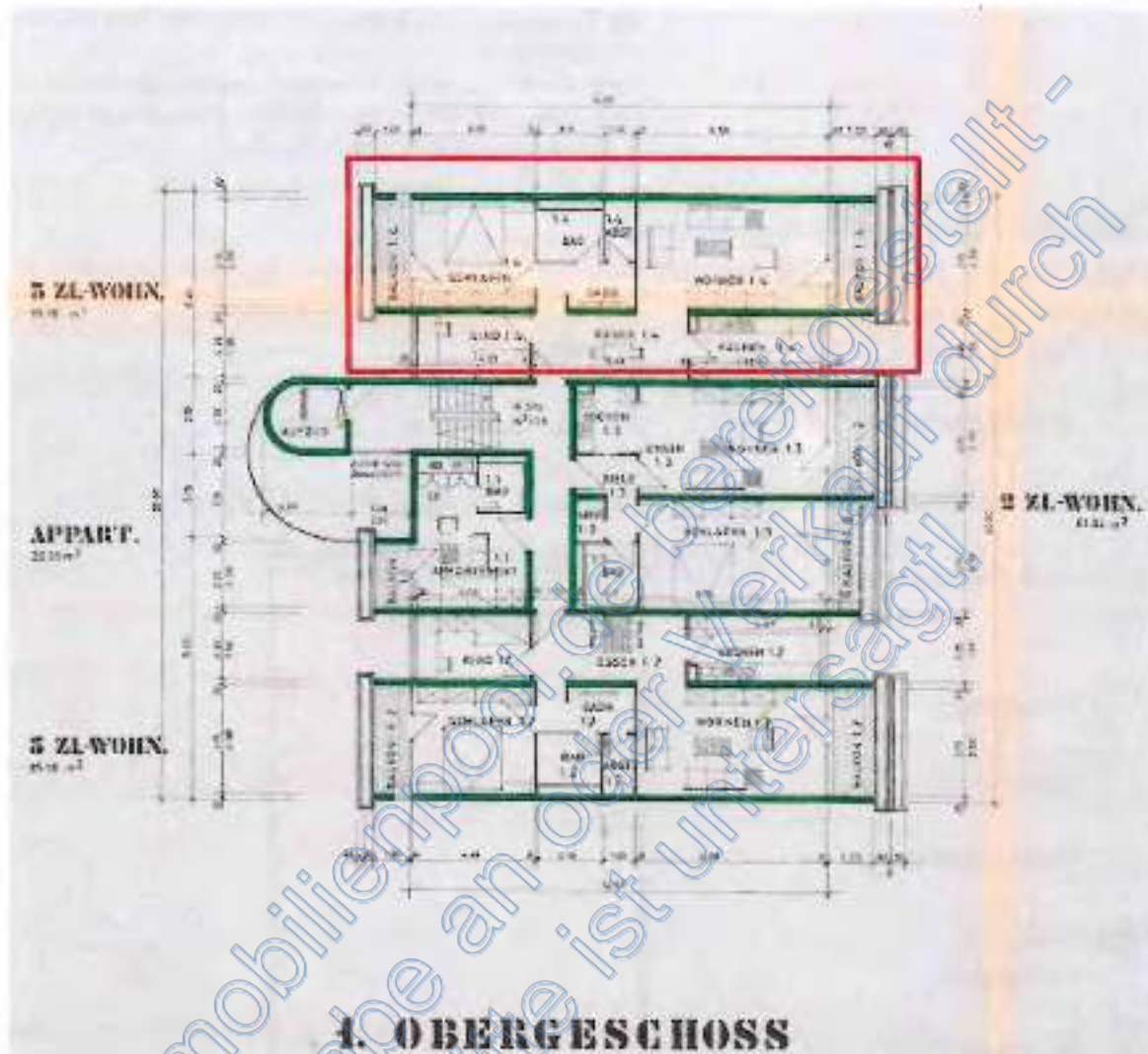
Bei der Gesamtanlage wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen, die nicht fertig gestellt wurden, hier sind Nacharbeiten notwendig; insbesondere im Innenbereich des Gemeinschaftseigentums, als auch im Innenbereich des Wohnungseigentums.

4 Beschreibung des Sondereigentums

4.1 Beschreibung der Wohnung, Raumaufteilung, weitere Sondereigentume

Grundrissgestaltung:

Zweckmäßig



Grundrissgestaltung:

zweckmäßig

Besonnung/Belichtung:

gut

Baumängel/Bauschäden

- Überalterte Innenausstattung,

Frage nach finalen Kosten der energetischen Sanierung steht noch aus.

rechtliche Klärung anstreben

Innenausbau stark modernisierungsbedürftig im Wohnungseigentum, als auch im Gemeinschaftseigentum

- Einfache Lage

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste

Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.
Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen

/Wohn- und Schlafräume/Bürräume/Ladenräume/

Bodenbeläge:	Lamine
Wandbekleidungen:	Zum Teil Tapete, zum Teil Rohbau
Deckenbekleidungen:	Zum Teil Faserlapete, Anstrich, Rohbau

/Küche/Aufenthaltsräume/

Bodenbelag:
Wandbekleidung:
Deckenbekleidung:

/Diele/Flur/

Bodenbelag:
Wandbekleidung:
Deckenbekleidung:

/.../Bad/Dusche/Gäste-WC/Sanitärräume/

Bodenbelag:
Wandbekleidung:
Deckenbekleidung:

/Balkon:

Bodenbelag:

Starker Renovierungsbedarf,
bzw. Rohbauzustand

Starker Renovierungsbedarf,
bzw. Rohbauzustand
Badsanierung notwendig

Fenster und Türen

Fenster: Aluminium-Fenster- und Türelemente, 3-fach verglast

Türen: Holz-Türelement, Oberfläche beschichtet
Bad = Stahlzarge mit Holz-Türblatt, beschichtet

/Wohnungs-/Eingangstür: Aluminium-Fenster- und Türelemente, 3-fach verglast

/Zimmertüren/Innentüren/: Holz-Türelement, Oberfläche beschichtet
Bad = Stahlzarge mit Holz-Türblatt, beschichtet

Elektro- und Sanitärinstallation, Heizung und Warmwasserversorgung

Elektroinstallation: Funktionelle Ausstattung (saniert, z.T. nicht fertig gestellt)

Heizung: Gas-Heizungsanlage, Standort im Nachbargebäude
XXX
Versorgungsleitung als Erdleitung von Nachbargebäude
bis Kellerraum in Bewertungsgebäude

Warmwasserversorgung: Der Heizraum und die Heizungsanlage in Gebäude
XXX wurde von der Sachverständigen nicht besich-
tigt.

Besondere Einrichtungen, besondere Bauteile, Küchenausstattung im Sondereigentum

Küchenausstattung: Ist nicht Gegenstand dieser Wertermittlung, steht leer

Besondere Einrichtungen: keine

Besondere Bauteile: Balkone

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:¹⁾

- Sanierungs- und Renovierungsstau an Teilen von Gebäudeteilen
- Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft
-
- Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

- Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV fertig stellen

1) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

5 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:

Gut, im Renovierungszustand

Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:

- Sanierungs- und Renovierungstau an Teilen von Gebäudeteilen
- Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft
- Risse in Betonboden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Instandhaltungsrücklagen:

Laut Auskunft der Hausverwaltung am 04.08.2025 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass keine Instandsetzungsrücklagen bestehen und die nächste Eigentümerversammlung am 21.08.2025 stattfindet.

Bei dieser geplanten Eigentümerversammlung sollen Beschlüsse über umfangreiche Sonderumlagen vorgestellt werden.

Diese finanzielle Belastung ist in dieser Gutachtenvorlage in der Rubrik marktübliche Zu- und Abschläge berücksichtigt. Eine exakte Bezifferung der Höhe der Sonderumlage ist nicht möglich.

Darüber hinaus noch eventuell bestehende Rückstände aus Zahlungsforderungen bereits existierender Abrechnungen bleiben hier unberücksichtigt.

6 Ermittlung des Verkehrswerts

6.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 79/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 88763 Dillingen, XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG 1.4. im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet Kellerraum 1.4. zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Pachten	2670		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pachten	5	148/104	1.032 m²

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

6.2 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. Marktängigkeit) zwischen 10 % und 20 % über den später tatsächlich realisierten Verkaufspreisen. Dies hängt jedoch stark von der örtlichen und überörtlichen Marktsituation (Angebot und Nachfrage) ab.

6.3 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.

6.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt 130,00 €/m² zum Stichtag 01.01.2024. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
betriebsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	25.06.2025
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.032 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 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)	=	130,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2004	25.06.2025	x 1,02	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungstichtag			=	132,60 €/m ²
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.032	x 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	x 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			=	132,60 €/m ²

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 132,60 €/m ²
Fläche		x 1.032 m ²	
beitragsfreier Bodenwert			= 136.843,20 € rd. 137.000,00 €

Der beitragsfreie Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 insgesamt 137.000,00 €.

6.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 79/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts			Erläuterung
Gesamtbodenwert		137.000,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert		137.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	x 79/1.000		
vorläufiger anteiliger Bodenwert		10.823,00 €	
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €	
anteiliger Bodenwert	=	10.823,00 € rd. 10.800,00 €	

Der anteilige Bodenwert beträgt zum Wertermittlungstichtag 25.06.2025 10.800,00 €.

6.5 Ertragswertermittlung

6.5.1 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 Bodenreinertragsanteil 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 Grundstücksertrages dar.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

6.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. €/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)			86,00		6,80	584,80	7.017,60
Summe			86,00	-		584,80	7.017,60

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	7.017,60 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	- 1.764,34 €
jährlicher Reinertrag	= 5.252,66 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)	
3,50 % von 10.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	- 378,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 4.874,66 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,50 % Liegenschaftszinssatz und RND = 44 Jahren Restnutzungsdauer	× 22,283
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 108.622,04 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 10.800,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 119.422,04 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	- 17.913,30 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 101.508,73 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	- 34.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 67.508,73 €
	rd. 68.000,00 €

6.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 die Mieteinheit :

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	---	---	420,00
Instandhaltungskosten	---	14,00	1.204,00
Mietausfallwagnis	2,00	---	140,34
Summe			1.764,34 (ca. 25 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 % von 119.422,04 €	-17.913,30 €
Summe	-17.913,30 €

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.

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: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) 1976 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9,7 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte		Begründung
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen	
Dachemeuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	2,0	0,0	
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	2,0	0,0	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	1,0	0,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,5	0,0	
Wärmedämmung der Außenwände	4	4,0	0,0	
Modernisierung von Bädern	2	0,2	0,0	
Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen	2	0,0	0,0	
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,0	
Summe		9,7	0,0	

Ausgehend von den 9,7 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1976 = 49$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von $(80 \text{ Jahre} - 49 \text{ Jahre}) = 31$ Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 44 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1989.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-12.000,00 €
• Fertigstellung des Sanierungsprojektes insgesamt	-12.000,00 €
Summe	-12.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-22.000,00 €
• erheblicher Renovierungs- und Modernisierungs- stau (86 m ² x ca. 240,00 € je m ² = 20.640,00 €)	
• Bad- und Küchensanierung	
• Innenausbau modernisierungsbedürftig	
Summe	-22.000,00 €

6.6 Vergleichswertermittlung

6.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

6.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

nur zerstörungsfrei – augenscheinlich untersucht wird,

grundsätzlich keine Bauschadensbegutachtung erfolgt (dazu ist die Beauftragung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden notwendig).

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

6.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	4
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E79	E158	E249	E358
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.06.2025					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag (€/m²)		0,00	0,00	0,00	0,00
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,000	× 1,000	× 1,000	× 1,000
angepasster rel. Vergleichskaufpreis (€/m²)		1.150,00	1.240,00	1.090,00	1.380,00
Gewicht		1,00	1,00	1,00	1,00
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht (€/m²)		1.150,00	1.240,00	1.090,00	1.380,00

6.6.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E79

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E158

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E249

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E358

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		5			
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E179	E259	E359	E459
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 25.06.2025					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag (€/m²)		1.190,00			
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden			
Anpassungsfaktor		x 1.000	x	x	x
Vermietung	unvermietet	unvermietet			
Anpassungsfaktor		x 1.000	x	x	x
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf			
Anpassungsfaktor		x 1.000	x	x	x
angepasster rel. Vergleichskaufpreis (€/m²)		1.190,00			
Gewicht		1,00			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht (€/m²)		1.190,00			

6.6.5 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (5)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E179

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswert/-preise (ohne Ausreißer)	6.050,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	

6.6.6 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	1.210,00 €/m²	
Zu-/Abschläge relativ	+ 120,00 €/m²	10 % E1
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 1.330,00 €/m²	
Wohnfläche	x 86,00 m²	
Zwischenwert	= 114.380,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	E2
vorläufiger Vergleichswert	= 114.380,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 17.157,00 €	

marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	=	97.223,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	-	34.000,00 €	
Vergleichswert	=	63.223,00 €	
	rd.	63.000,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2025 mit rd. **63.000,00 €** ermittelt.

E1: Zuschlag wegen zeitlicher Anpassung

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

6.7 Sachwertermittlung

6.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

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

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

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

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

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

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 36 Abs. 4 ImmoWertV 21).

6.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard („Normobjekt“). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. Mehrwertsteuer.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. 1.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

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

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

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

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

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

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

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

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u. a. Ausbauszuschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

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

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

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

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z. B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z. B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.7.3 Sachwertberechnung

Gebäudebezeichnung		Mehrfamilienhaus
Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)	=	673,00 €/m² BGF
Berechnungsbasis		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	134,00 m²
Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile	+	6.000,00 €
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010	=	96.182,00 €
Baupreisindex (BPI) 25.06.2025 (2010 = 100)	x	187,6/100
Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag	=	180.437,43 €
Regionalfaktor	x	1,000
Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag		180.437,43 €
Alterswertminderung		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		44 Jahre
• prozentual		45,00 %
• Faktor	x	0,55
Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten	=	99.240,58 €
anteilig mit	x	100 %
vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	=	99.240,58 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt 99.240,58 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen + 4.962,62 €

vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen = 104.202,60 €

beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) + 10.800,00 €

vorläufiger anteiliger Sachwert = 115.002,60 €

Sachwertfaktor (Marktanpassung) x 1,05

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge - 18.112,90 €

marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums = 102.639,82 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - 34.000,00 €

(marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums = 68.639,82 €

rd. 67.000,00 €

6.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

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

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur und den Erfahrungen des Sachverständigen auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr angesetzt. Der Ansatz der NHK ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wagungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			0,3	0,7	
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		0,8	0,2		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,3	0,7		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		1,0			
insgesamt	100,0 %	0,0 %	23,7 %	68,6 %	7,7 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
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)
Standardstufe 4	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z.B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen, leichte Türen, Stahlzargen

Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
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 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m² BGF]	relativer Gebäudestan- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m² BGF]
1	615,00	0,0	0,00
2	670,00	23,7	158,79
3	765,00	68,6	524,79
4	915,00	7,7	70,46
5	1105,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 =			754,04
gewogener Standard = 2,9			

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

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

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

gewogene, standardbezogene NHK 2010 754,04 €/m² BGF

Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz 3 ImmoWertV 21

• Vierspanner × 0,950

NHK 2010 für das Bewertungsgebäude = 716,34 €/m² BGF
rd 673,00 €/m² BGF

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauzuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bezeichnung	durchschnittliche Herstellungskosten
Zuschläge zu den Herstellungskosten	0,00€
Besondere Bauteile (Einzelaufstellung)	
Balkon	6.000,00 €
Besondere Einrichtungen	0,00€
Summe	6.000,00 €

Baupreisindex

Bei den angesetzten Normalherstellungskosten (NHK 2010) handelt es sich um durchschnittliche Herstellungskosten für das (Basis-)Jahr 2010. Um die von diesem Zeitpunkt bis zum Wertermittlungstichtag veränderten Baupreisverhältnisse zu berücksichtigen, wird der vom Statistischen Bundesamt zum Wertermittlungstichtag zuletzt veröffentlichte und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Baupreisindex verwendet. Da sich der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex nicht auf das Basisjahr der NHK 2010 bezieht, ist dieser auf das Basisjahr 2010=100 umzurechnen. Sowohl die vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten als auch die auf die für Wertermittlungszwecke notwendigen weiteren Basisjahre umgerechneten Baupreisindizes sind auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

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

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Außenanlagen	vorläufiger Sachwert (inkl. BNK)	Anteil	vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK)
prozentuale Schätzung: 5,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg.			4.962,02 €
Summe			4.962,02 €

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen und wurde ggf. unter Berücksichtigung der besonderen Objektmerkmale angepasst.

Restnutzungsdauer

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

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

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d. h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -15,00 %	-18.112,90 €
Summe	-18.112,90 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich 'gedämpft' unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert. Unverzüglich notwendige Reparaturen werden in voller Höhe angerechnet.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

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

6.8 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungssichttag mit rd. **68.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **63.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 79/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1.4 bezeichnet Kellerraum 1.4,

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pachten	2670	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	5	148/104

wird zum Wertermittlungssichttag 25.06.2025 mit rd.

68.000,00 €

in Worten: achtundsechzigtausend Euro

ermittelt.

Die Sachverständige bescheinigt, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses am 28.07.2025 vorgetragen von:

XXX

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis hat in seiner Sitzung am 28.07.2025 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

Vorsitz: **XXX**
Sachverständige für die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachter: **XXX**
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachterin: **Vermessungsrätin XXX**

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Innenbesichtigung statt.

Saarlouis, den 28.07.2025



XXX

IQ- Zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar. Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts anderes bestimmt oder vereinbart ist.

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.

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

7 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

7.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:
Baugesetzbuch

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

BauNVO:
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:
Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:
Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:
Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:
Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:
Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:
Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:
DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen, Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1963 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:
Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:
Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:
Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:
Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:
Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz – MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:
Pfandbriefgesetz

BelWertV:
Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV, am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

7.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV, Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

7.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.01.2025) erstellt.

8 Anlagen

- Fotos
- Grundrisse und Schnitt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Angaben der Stadt zum Grundstück
- Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

Fotos

Gemeinschaftseigentum

Vorderansicht



Eingangsbereich



Dämmung linke Seite



Rückansicht



Dach



Treppenhaus



Keller





Treppenhaus und Aufzug



Wohnungseigentum

Eingangstür



Kinderzimmer



Elternschlafzimmer



Bad



Küche

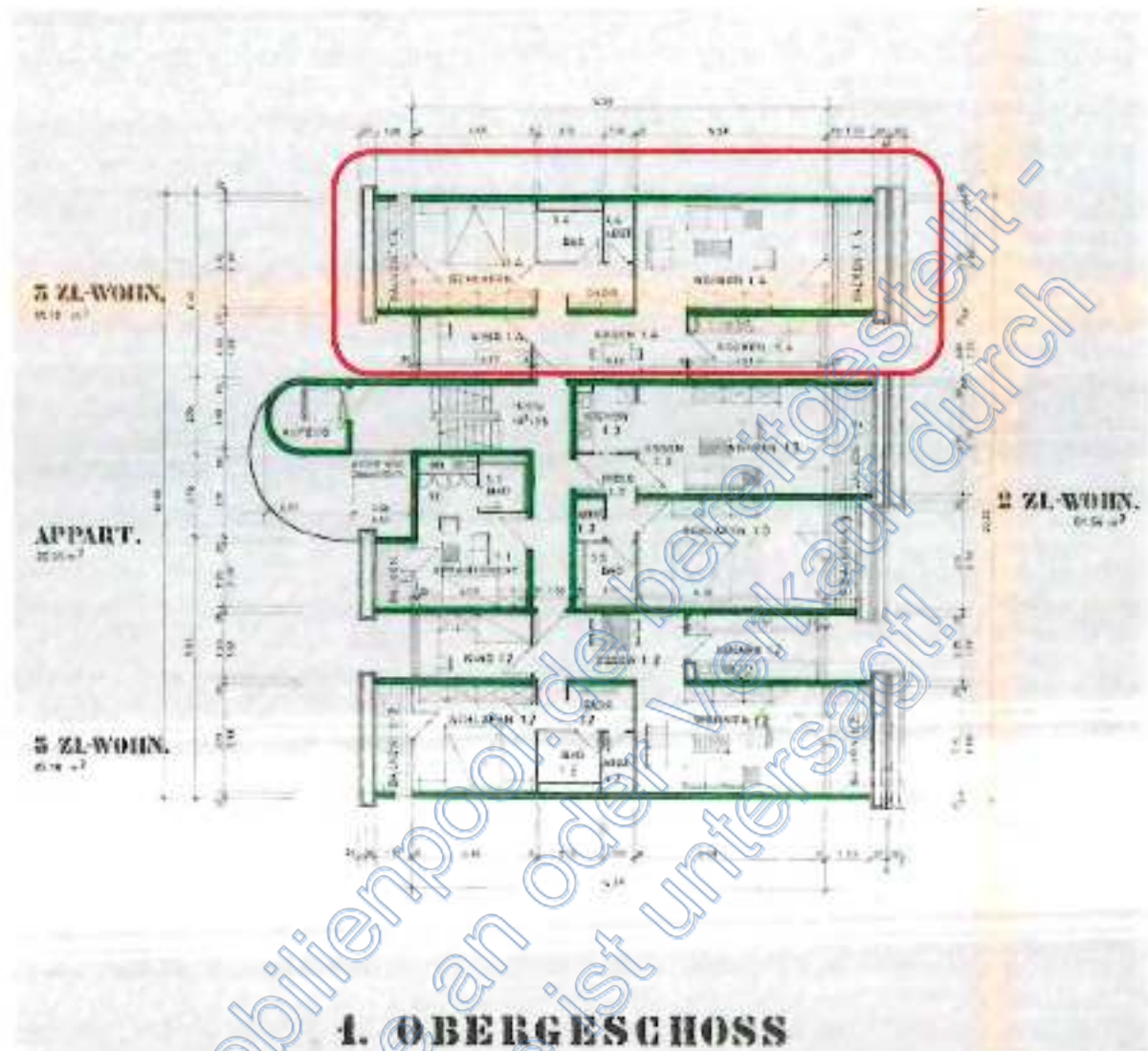


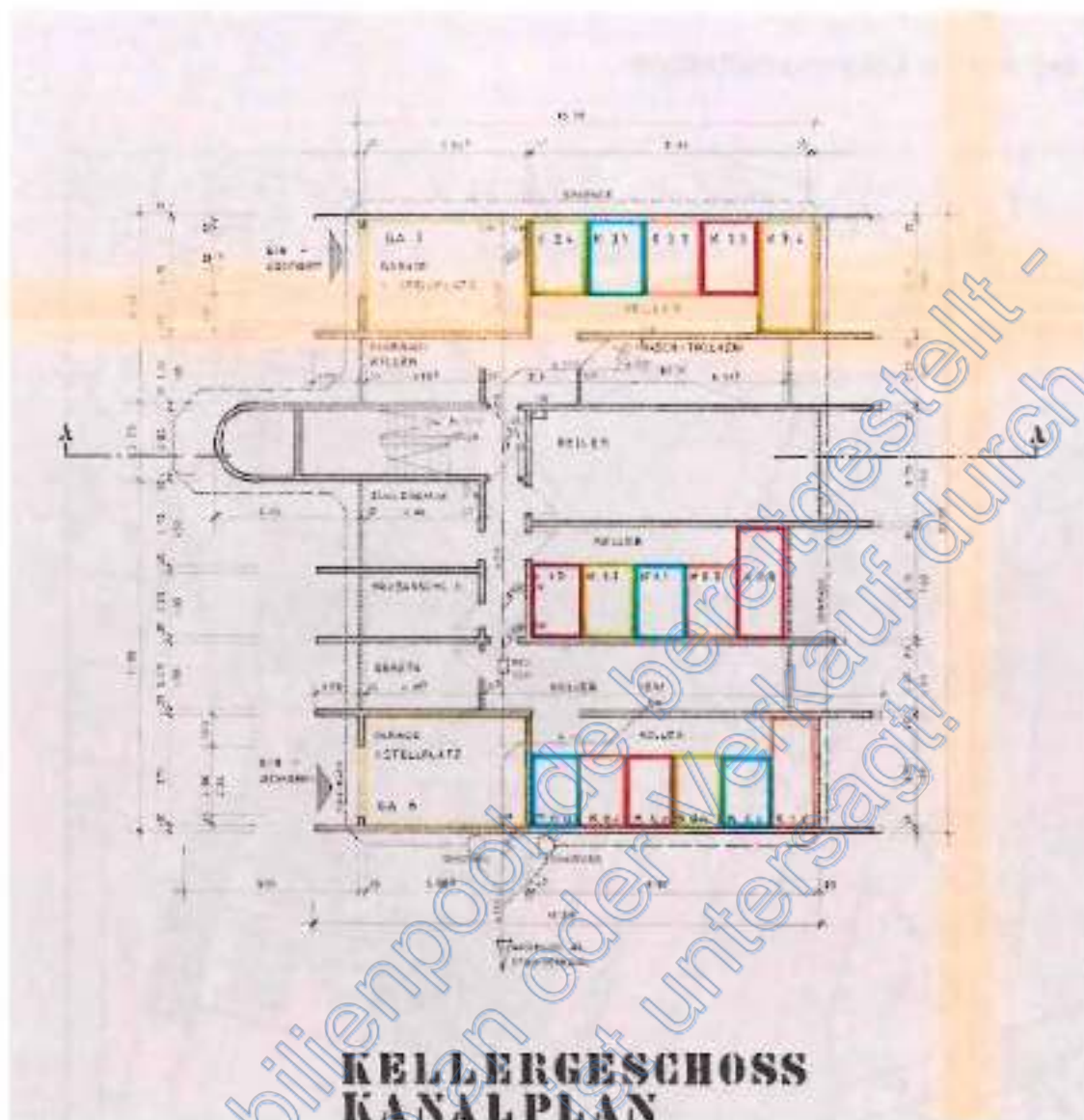
Wohnzimmer



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

Grundrisse und Schnitt





Auszug aus der Liegenschaftskarte

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

Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

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

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

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

Angaben der Gemeinde zum Grundstück

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in:

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

- ☐ Wohnbaufläche (W)
☒ gemischte Baufläche (M)
☐ gewerbliche Baufläche (G)
☐ Sonderbaufläche (S)

2. Besteht ein Bebauungsplan

☐ ja ☒ nein

☐ § 34 BauGB (im Zusammenhang
 bebauter Ortsteil)
 Außenbereich

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan

Der B-Plan ist rechtsverbindlich

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen

- ☐ WS - Kleinstellungsgebiet
☐ WR - reines Wohngebiet
☐ WA - allseitiges Wohngebiet
☐ WB - besonderes Wohngebiet
☐ MD - Dorfgebiet
☐ MI - Mischgebiet
☐ MK - Kerngebiet
☐ GE - Gewerbegebiet
☐ GI - Industriegebiet
☐ SO - Sondergebiet

..... Vollgeschosse (max.)

GRZ (Grundflächenzahl)

GFZ (Geschossflächenzahl)

offene Bauweise

geschlossene Bauweise

Das Grundstück liegt in / grenzt an ein Gebiet, für das die Aufstellung eines B-Plans
 beschlossen wurde

☐ ja ☒ nein

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

- b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

- c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

folgendes Bodenordnungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren.

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren.

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

5. Sonstiges

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

☒ (ja)
WSG geplant ("Hallenbachtal")
WSZ III

☐ nein
Nach Kenntnis der
Stadt; verbindliche
Auskunft: LUA

Wertgutachten 45 bis 48-25

Dillingen

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in:

Es besteht ein Anbauverbot nach BundesfernstrG LStG.

☐ ja

☒ nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor?

☐ ja

☒ nein

Wenn ja, welche?

Ist in absehbarer Zeit eine Planaufstellung zu erwarten, die Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja

☒ nein

Bestehen haushälterische Einschnürungen oder Beanstandungen?

☐ ja

☐ nein

Evtl. ja: Stand derzeit unbekannt

Auskunft sollte der UBA mitgeteilt werden

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese Auskunft hat erteilt (bitte ausfüllen)

Frau Herr

Telefon:

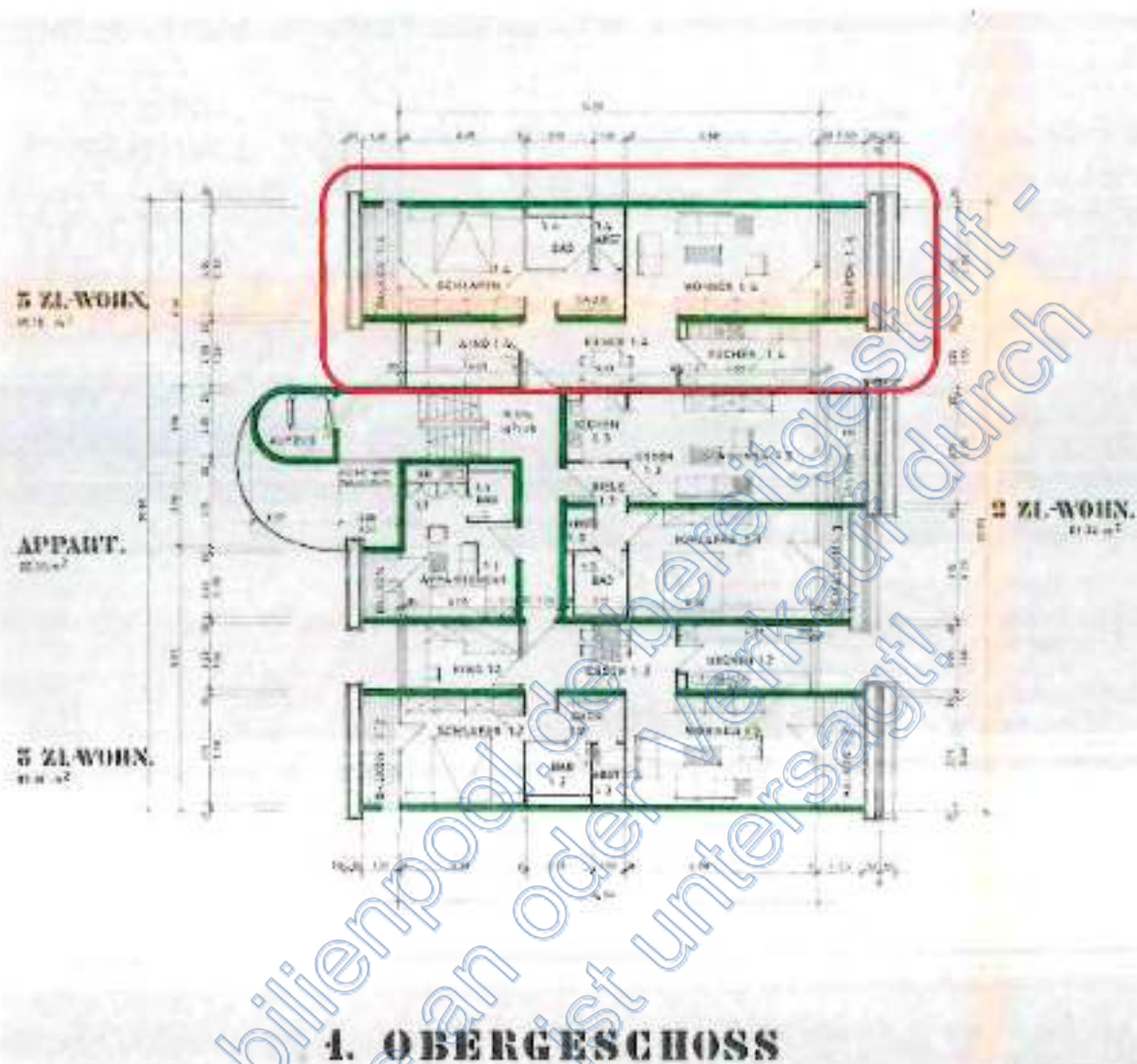
Zimmer-Nr. 206

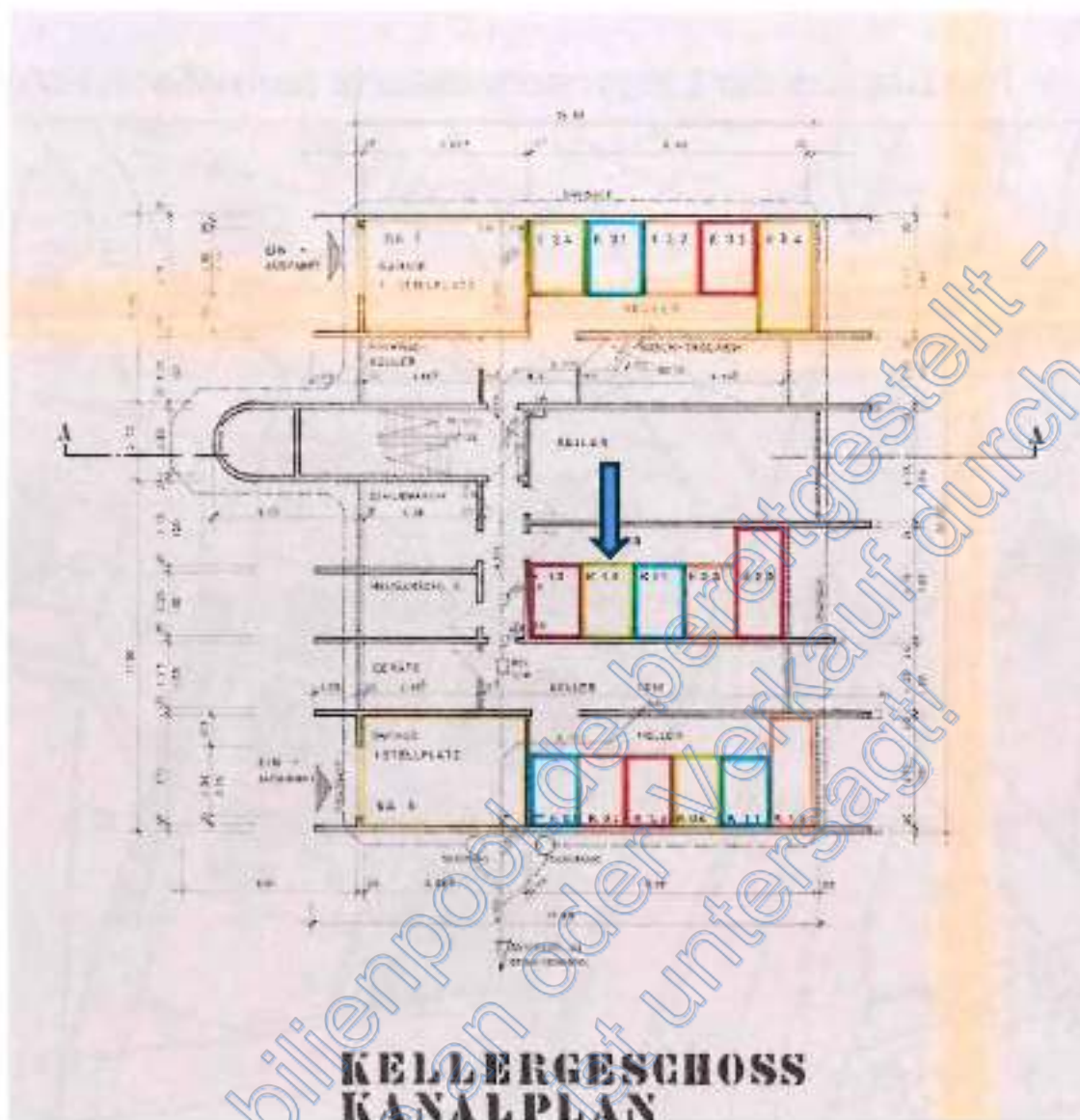
Datum:

Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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

- Grundrisse und Schnitt





-
- Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)

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

-
- **Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

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

-
- **Auszug aus dem Altlastenverzeichnis**

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

-
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich)

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

• Angaben der Stadt zum Grundstück

Wertgut: [REDACTED]
 Dflinger: [REDACTED]
 Gemarkung: Puchheim
 Flur: 5, Flurstück: 146/134
 Stichtag: 01.01.2014
 Flurstück: [REDACTED]

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

☐ Wohnfläche (W)
☒ gemischte Baufläche (M)
☐ gewerbliche Baufläche (G)
☐ Sonderbaufläche (S)

2. Besteht ein Bebauungsplan

☐ ja ☒ nein

☒ § 34 BauGB (im Zusammenhang bebauter Ortsteil Außenbereich)

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen

Fläche Planung B-Plan: [REDACTED]
 Der B-Plan ist rechtsverbindlich: ☒ ja ☐ nein

Der Bebauungsplan enthält folgende Festsetzungen:

☐ WS - Kleinsiedlungsgebiet
☐ WR - reines Wohngebiet
☐ WRA - allgemeines Wohngebiet
☐ WB - besonderes Wohngebiet
☐ RU - Dorfgebiet
☐ MI - Mischgebiet
☐ MK - Kerngebiet
☐ GE - Gewerbegebiet
☐ GI - Industriegebiet
☐ SO - Sondergebiet

☐ [REDACTED]
☐ [REDACTED]
☐ GRZ - (Grundflächenzahl)
☐ GFZ - (Geschoßhöhenzahl)
☐ offene Bauweise
☐ geschlossene Bauweise

Das Grundstück liegt in grenzt an ein Gebiet, für das die Aufstellung eines B-Plans beschlossen wurde

☐ ja ☒ nein

Wertgutachten 11-15/24

Dillingen, [REDACTED]

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in [REDACTED]

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

- b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

- c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

folgende/s Bodenordnungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren,

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren,

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

5. Sonstiges

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet.

☒ (ja)

☐ nein

Nach Kenntnis d. Stadt:
Lage im WSG "Kleinbachtal"
WSZ III (3. Priorität)

Während Bauzeit: LMA

Wertgutachten 11-15/24

Dillingen

Gemarkung: Pachten

Flur: 5, Flurstück: 148/104

Stichtag: aktuell

Eigentümer/in:

Es besteht ein Anbauverbot nach BundesfernstrG/LStG

☒ ja

☐ nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seines Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor?

☐ ja

☒ nein

Wenn ja, welche?

Ist in absehbarer Zeit eine Plananstellung zu erwarten, der Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja

☒ nein

Bestehen baurechtliche Beschränkungen oder Beanstandungen?

☐ ja

☒ nein

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese Auskunft hat erteilt (bitte ausfüllen)

Kraft Herr

Telefon

-
- **Angaben zu Erschließungsbeiträgen**

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

Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis

Amtsgericht Saarlouis
-Versteigerungsgericht-
Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Kaiser-Friedrich-Ring 31
66740 Saarlouis
Telefon: 06831/444-0
Telefax: 06831/444-516
Datum: 22.04.2024
Az.: 015/2024

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2671 eingetragenen **40/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Souterrain**

Geschäftszeichen 4 K19-23

**In der Zwangsversteigerungssache zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Betreffend den im Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Pachten Blatt 2671
unter laufender Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteile**

**Erstellung von Verkehrswertgutachten nach § 194 BauGB
Objekt: 66763 Dillingen-Pachten, XXX**

Beteiligte: XXX



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Wertermittlungstichtag 01.03.2024 ermittelt mit rd.

2.800 €

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 44 Seiten inkl. Anlagen.

Eine Ausfertigung verbleibt beim Gutachterausschuss des Landkreises Saarlouis zur Archivierung.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Beteiligte :	4
1.4	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.5	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.....	7
2.4	Privatrechtliche Situation	8
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	9
2.5.2	Bauplanungsrecht	9
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	9
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	9
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	10
3	Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen.....	11
3.1	Vorbemerkungen.....	11
3.1.1	Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht	11
3.1.1.1	Keller und Dach.....	12
3.1.1.2	Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum	12
3.1.1.3	Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)	13
3.2	Außenanlagen.....	14
3.3	Beurteilung der Gesamtanlage	14
4	Beschreibung des Sondereigentums	15
	Beschreibung der Garage	15
5	Ermittlung des Verkehrswerts	16
5.1	Grundstücksdaten	16
5.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
5.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	17
5.4	Bodenwertermittlung	17
5.4.1	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums.....	18
5.5	Vergleichswertermittlung.....	19
5.5.1	Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	19
5.5.2	Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe	19
5.5.3	Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche.....	21

5.5.4	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (2 - 4).....	21
5.5.5	Vergleichswert.....	22
5.5.6	Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung.....	22
5.6	Ertragswertermittlung.....	23
5.6.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung.....	23
5.6.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	23
5.6.3	Ertragswertberechnung.....	26
5.6.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung.....	27
5.7	Verkehrswert.....	29
6	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	32
6.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	32
6.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	33
6.3	Verwendete fachspezifische Software	33
7	Anlagen	34

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts: **40/1.000 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX
verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage GA 40 im Souterrain

Objektadresse: 66763 Dillingen
XXX

Grundbuchangaben: Gemarkung Pachten, Blatt 2671

Katasterangaben: Flur 5
Flurst.-Nr. 148/104 = 1.032,00 m²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber: Amtsgericht Saarlouis
-Versteigerungsgericht-
Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Auftrag vom 04.01.2024

Eigentümer: siehe Grundbuchangaben

1.3 Beteiligte:

siehe Verfahren

1.4 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung: Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Vermögensübersicht

Wertermittlungsstichtag: 01.03.2024

Qualitätsstichtag: 01.03.2024

Tag der Ortsbesichtigung: 01.03.2024

Teilnehmer am Ortstermin: XXX

Herangezogene Unterlagen,
Erkundigungen, Informationen:

- Baugesetzbuch
- Wertermittlungsverordnung
- Wertermittlungsrichtlinien
- Örtliche Feststellung
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2022
- Flurkarte
- Grundbuchauszug von Pachten, Blatt 2667
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis des Landkreises Saarlouis, AZ 63-00193/24 vom 28.02.2024
- Auskunft über planungsrechtliche Situation lt. Schreiben der Stadt Dillingen vom 04.03.2024
- Auskunft über Straßenausbaubeiträge der Stadt Dillingen gem. Schreiben vom 01.03.2024
- Auskunft aus dem Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen des Saarlandes gem. Schreiben des Landesamtes für Umwelt- und Arbeitsschutz, Saarbücken, FB 2.2/A13/GUI vom 01.03.2024
- Baugenehmigungsunterlagen, Bauschein Nr. 933/75 vom 14.05.1976 und 29.08.1975

1.5 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadensgutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Eventuell vorhandene Wand- oder Deckenverkleidungen wurden nicht geöffnet. Eventuell dahinter vorhandene Schäden oder Mängel konnten somit nicht festgestellt und berücksichtigt werden.

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Das Bewertungsobjekt ist in den angefangenen Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen noch nicht fertig gestellt, insbesondere der Bereich des Gemeinschaftseigentums weist erhebliche Defizite in der Bauteilfertigstellung auf;

Angefangenen Arbeiten wurden nicht fertiggestellt, das vor über 1 Jahr angelieferte Baumaterial wurde nicht verbaut, und ist jetzt als „Altlast“ und „Bauschutt“ zu entsorgen.

Das Objekt wurde im Ortstermin gemessen. Die Messung unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.) ist nicht mit einer amtlichen und vereidigten Messung/Vermessung gleichzusetzen.

Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Zum 1.1.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten angeführten Gesetztestexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden

bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet; die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz, u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten modellkonform dementsprechend verwendet.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden Grund- und Bodenbeschreibung. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Die Ausstattung sowie die bestehenden Baumängel/Bauschäden am Tage der Ortsbesichtigung sind, gem. Auskünften im Ortstermin, weitestgehend analog zum Wertermittlungsstichtag. Bestehende Abweichungen wurden im Ortstermin angegeben. (z. B. im EG: Bodenbelag im Schlafzimmer erneuerungsbedürftig). Dies wurde bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Anmerkung:

Die Zufahrt zur Garage liegt im UG und ist durch eine Kurvenführung schwierig zu befahren.

Das Schwingtor ist sanierungsbedürftig, zur Zeit ist die Garage als Lagerraum für Baumaterial genutzt; es besteht kein Mietverhältnis.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl:	Dillingen, Stadtteil der Stadt Dillingen mit ca. 7400 Einwohner Stadt Dillingen ca. 21000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	Autobahnanschluss Dillingen in Richtung Saarbrücken, Luxemburg, Kaiserslautern und Koblenz

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadtrand von Dillingen an Hauptverkehrsstraße Landstraße 1. Ordnung gelegen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	Gemischte Bebauung Wohn- und Geschäftsbebauung
Beeinträchtigungen:	Verkehrslärm durch Hauptverkehrsstraße (Werteinfluss in Bodenrichtwert berücksichtigt)
Topografie:	Ebenes Gelände

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Gesamt-Grundstück = 1032 m ² Grundstückstiefe = 30 m Grundstücksbreite = 32 m i. Mittel Trapezförmige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Landstraße 1. O 174
Straßenausbau:	Straße = Asphalt Gehwege = befestigt mit Beton-Verbundsteinen
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	Elektr. Strom, Gas, Wasser aus öffentl. Versorgung, Kanalan-schluss, Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	Grenzverhältnisse geregelt. Mehrfamilienwohnhaus als Einzelgebäude (offene Bebauung)

Baugrund, Grundwasser
(soweit augenscheinlich ersichtlich):

Normal tragfähiger Baugrund

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Grundbuch von Pachten, Blatt 2671, vom 18.03.2021

Wohnungsgrundbuch von Pachten, Blatt 2671

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 1

40/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Pachten

Flur 5, Flurst.-Nr. 148/104 – Hof- und Gebäudefläche XXXX,
10,32 a

verbunden mit Sondereigentum an einer Garage im Aufteilungsplan mit der Nr. GA 40 bezeichnet; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Pachten Blatt 2662 bis 2679) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung des Wohnungseigentums, ausgenommen den Fall der Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, bedarf der Zustimmung des Verwalters. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 22. November 1976 Bezug genommen.

Eingetragen am 22. Juni 1977.

Abt. I

Eigentümer:

<XXX

Abt. II

Eintragung zur Zwangsversteigerung zwecks Aufhebung der Gemeinschaft

Abt. III

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Es sind keine Eintragungen im Baulastenverzeichnis vorhanden
Denkmalschutz:	Es besteht kein Denkmalschutz; hier kann die Denkmalschutzliste des Saarlandes digital eingesehen werden.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	M (gemischte Baufläche)
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Das Anwesen ist nach § 30 BauGB zu beurteilen. Es besteht ein B-Plan Nr. 20 „Am Fischerberg“ rechtsverbindlich seit 13.03.1969.
Innenbereichssatzung:	Besteht nicht
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Besteht nicht
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Besteht nicht

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	Erschlossenes, baureifes Land
Abgabenrechtlicher Zustand:	Erschließungsbeitragsfrei Lt. Auskunft der Stadt Dillingen vom 01.03.2024 ist das Grundstück derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
Straßenausbaubeiträge u.a.:	Lt. Auskunft der Stadt Dillingen vom 01.03.2024 werden für das Grundstück keine Gehwegausbaubeiträge erhoben, da das Grundstück an einer Landstraße 1. Ordnung liegt.
Wasserschutzgebiet:	Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet (geplant Zone III). (Die Lage bleibt bei der Wertfeststellung unberücksichtigt.)
Anmerkung:	Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht überprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die formelle und materielle Legalität der baulichen Anlagen vorausgesetzt.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben der schriftlichen Auskünfte (siehe Anlage).

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Art der Nutzung/Bebauung: Mehrfamilienhaus (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung)

Art der Nutzung/Bebauung:

Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohneinheiten. Kellergeschoss mit Kellerräumen, Technik- und Gemeinschaftsräumen, 2 Garageneinstellplätze

Bewertungseinheit:

Garageneinstellplatz

Zugang erfolgt von außen.

Eine Personenaufzuganlage ist vorhanden. Die Haltestellen sind ausschließlich auf den Zwischenpodesten der Geschosstreppe.

Die Wohnung ist derzeit durch eine Mietpartei gewohnt.

Am Sonder- und Gemeinschaftseigentum besteht Sanierungsbedarf.

Gemeinschaftliche Außenanlagen und PKW-Stellplätze sind auf dem Grundstück vorhanden.

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

3 Beschreibung de/r/s/ Gebäude/s/ und der Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Gebäudebeschreibung(en) sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Nachvollziehbarkeit der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen aufgeführt. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht 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 / 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.

3.1.1 Art des Gebäudes, Baujahr und Außenansicht

Art des Gebäudes:	Mehrfamilienwohnhaus (16 Wohneinheiten) 4-geschossig Unterkellert Flachdach
Baujahr:	Ca. 1976
Modernisierung/en/:	Wärmedämmung der Außenfassade und Anstrich Erneuerung der Balkonbeläge und Balkongeländer Renovierungsarbeiten im Innenausbau Neue Fenster
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	Mehrfamilienwohnhausanlage: Betonfassadenflächen, z.T. Strukturbeton + Anstrich Flachdach Eingangsvorbau mit Aufzuganlage in Rundform

3.1.1.1 Keller und Dach

Keller

Treppenraum, Hausmeisterraum, Gemeinschaftskellerraum mit Gitterabtrennungen in Maschendrahtkonstruktion (Kellerabstellräume im Sondereigentum der Eigentümer), Geräteraum/Trockenraum, Technikraum, Innenflur, Heizraum

Bodenbeläge:

Treppenraum = Terrazzobelag

Hausmeisterraum = Beton + Anstrich

Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich

Technikraum = Beton + Anstrich

Innenflur = Beton + Anstrich

Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich

Heizraum = Beton

Wandbekleidungen:

Treppenraum = Putz + Anstrich

Deckenbekleidungen:

Hausmeisterraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich

Fenster:

Gemeinschaftskellerraum = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich

Türen:

Technikraum = Beton + Anstrich

Innenflur = z.T. Beton + Anstrich, z.T. KS-Stein-Mauerwerk + Anstrich

Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich

Heizraum = Beton

Treppenraum = Betondecke + Anstrich

Hausmeisterraum = Beton + Anstrich

Gemeinschaftskellerraum = Beton + Anstrich

Technikraum = Beton + Anstrich

Innenflur = Beton + Anstrich

Geräteraum/Trockenraum = Beton + Anstrich

Heizraum = Beton

Hausmeisterraum = Ausgussbecken + Wasseranschluss

Stahlzargen + Stahl-Türelemente

z.T. Stahl-Kellerfenster, z.T. Betonrahmen mit fest verglasten Scheiben

Dach

Flachdächer mit Wärmedämmung und Feuchtigkeitsabdichtung

Bemerkung:

Die Dachkonstruktion wurde von der Sachverständigen nicht begutachtet)

3.1.1.2 Besondere Bauteile und besondere Einrichtungen im gemeinschaftlichen Eigentum

Besondere Bauteile:

- Vordach über Eingangsbereich,

	Flachdach in Beton-Massivkonstruktion, Feuchtigkeitsabdichtung und Kiesauflage (Rundform)
	<ul style="list-style-type: none"> • Balkon • Personenaufzuganlage
Besondere Einrichtungen:	keine

3.1.1.3 Zustand des Gebäudes (gemeinschaftliches Eigentum)

Belichtung und Besonnung:	Gut bis mittel
Baumängel/Bauschäden am gemeinschaftlichen Eigentum:	Sanierungs- und Renovierungstau an sämtlichen Gebäudeteilen
wirtschaftliche Wertminderungen am gemeinschaftlichen Eigentum:	Innentürelemente in Keller- und Technikräumen sanierungsbedürftig
Allgemeinbeurteilung des Gebäudes:	Maschendraht-Trennwände in den Kellerräumen z.T. schadhaft Putz- und Betonschäden an Außenfassade sichtbar Risse in Betonböden im KG sichtbar

Notwendige Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zur nachhaltigen Nutzung des Gebäudes

Energetische Fassadensanierung fertig stellen
 Energetische Fenstersanierung fertig stellen
 Energetische Dachsanierung fertig stellen
 Sanierung der gesamten Hauselektrik bis zum Verteilerkasten, inkl. Glasfaserkabel und Datenkabel, TV
 Sanierung der gesamten Heizungsanlage, inkl. neuer Steigleitung und Steigleitungsschacht
 Sanierung der Balkone, inkl. Abdichtung der Bodenflächen fertig stellen

Montage neuer Wohnungseingangstüren, Renovierung des Haustreppenaufgangs, inkl. Lichtkonzept fertig stellen

Instandhaltungsrücklagen:

Laut telefonischer Rücksprache mit Herrn XXX am 26.03.2024 wurde der Geschäftsstelle mitgeteilt, dass eine Eigentümersammlung nicht stattgefunden hat.

3.2 Außenanlagen

im gemeinschaftlichen Eigentum:

mit Sondernutzungsrecht dem
zu bewertenden Wohnungs-
bzw. Teileigentum zugeordnet:

Ver- und Entsorgungsleitungen für Strom,
Wasser und Abwasser vom öffentlichen
Netz bis zum Hausanschluss

Vorplatz und Stellplätze:

Asphaltbelag

Zugang zu Gebäude:

3 Stufen in Waschbetonausführung
Eingangsbereich = Waschbetonplatten-
belag

Außenbereich:

z.T. Rasenflächen, z.T. Kiesstreifen und
Waschbetonplattenstreifen entlang Ge-
bäudeaußenwandflächen

3.3 Beurteilung der Gesamtanlage

Bei der Gesamtanlage wurden Modernisierungs- und Renovierungsarbeiten begonnen, die nicht fertig gestellt wurden, hier sind Nacharbeiten notwendig; insbesondere im Gemeinschaftseigentum

4 Beschreibung des Sondereigentums

Beschreibung der Garage

Normale Bauausführung für Tiefgaragen/UG-Garagen mit Zufahrt direkt von außen

Garageneinstellplatz im Kellergeschoss des Mehrfamilienwohnhauses

Nutzfläche = rd. 21,00 m²

Abmessung 3,77 x 5,54 m i.Li.

Lichte Höhe = 2,50 m

Bodenbeläge:	Betonoberfläche, ohne Belag
Wandbekleidungen:	Betonwände, ohne Belag Rückseitig = Kalksandsteinwand
Deckenbekleidungen:	Betondeckenuntersicht, ohne Belag
Tor:	Stahl-Kipptor, ohne Elektroantrieb
Zufahrt zu Garage:	Über steile Rampe, mit Betonversteinen befestigt Rampe beidseitig mit Sichtbeton-Stützwänden umgrenzt Absturzsicherung zur Rampe mit Stahlgeländer, aufstehend auf Sichtbetonwänden

Baumängel/Bauschäden, wirtschaftliche Wertminderungen etc. am Sondereigentum

Baumängel/Bauschäden:¹⁾

- Sanierungs- und Renovierungsrückstau
- Riss in Betonwand innerhalb der Garage sichtbar
- Sichtbetonwände entlang der Rampeneinfahrt schädhaft, Beton- und Oberflächenanstrichschäden sichtbar

1) Siehe diesbezüglich auch Hinweis in den Vorbemerkungen.

5 Ermittlung des Verkehrswerts

5.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 40/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Souterrain zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Pachten	2671		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Pachten	5	148/104	1.032 m ²

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

5.2 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.

5.3 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.

5.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **140,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	01.03.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Grundstücksfläche (f)	=	1.032 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 140,00 €/m ²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	01.03.2024	× 1,00	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag		=	140,00 €/m ²	
Fläche (m ²)	keine Angabe	1.032	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert		=	140,00 €/m ²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 140,00 €/m ²	
Fläche	× 1.032 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 144.480,00 € <u>rd. 144.000,00 €</u>	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 insgesamt 144.000,00 €.

5.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 40/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	144.000,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	144.000,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 40/1.000	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	5.760,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 5.760,00 € <u>rd. 5.760,00 €</u>	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 5.760,00 €.

5.5 Vergleichswertermittlung

5.5.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

5.5.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjektes (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß

der baulichen Nutzung, Größe, beitragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

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

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Vergleichsfaktoren/Vergleichspreise auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Vergleichswerts 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

5.5.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

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

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		2	3	4	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	E459
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 01.03.2024					
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		0,00	0,00	0,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Aufzug	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	nicht vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Vermietung	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	×
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		400,00	520,00	230,00	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		400,00	520,00	230,00	

5.5.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (2 - 4)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E259

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E359

Lage: keine Angabe

Quelle: keine Angabe

E459

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	1.150,00 €/m²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 3,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	

5.5.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	383,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	- 95,75 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 287,25 €/m ²	
Wohnfläche	× 20,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 5.745,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	- 1.723,50 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 4.021,50 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.000,00 €	
Vergleichswert	= 2.021,50 € rd. 2.020,00 €	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 mit rd. **2.020,00 €** ermittelt.

5.5.6 Erläuterungen zur Vergleichswertermittlung

E1

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21

Zu-/Abschläge vom vorl. relativen Vergleichswert

prozentual

Bezeichnung	Prozent von 5745,00	Wert
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21	-30%	-1.723,50 €
Summe		-1.723,50 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-500,00 €
•	-500,00 €
Summe	-500,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten	-1.500,00 €
•	-1.500,00 €
Summe	-1.500,00 €

5.6 Ertragswertermittlung

5.6.1 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 Bodenreinertragsanteil stellt somit die ewige Rentenrate des Bodenwerts dar.)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Der Bewertungssachverständige kann i. d. R. die wirklich erforderlichen Aufwendungen zur Herstellung eines

normalen Bauzustandes nur überschlägig schätzen, da

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

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

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

5.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		Garage		1,00	40,00	40,00	480,00
Summe			-	1,00		40,00	480,00

Die tatsächliche Nettokaltmiete entspricht der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt.

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)		480,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (22,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	–	105,60 €
jährlicher Reinertrag	=	374,40 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 4,20 % von 5.760,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	–	241,92 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	=	132,48 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 4,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 25 Jahren Restnutzungsdauer	×	14,568
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	=	1.929,96 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+	5.760,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	7.689,96 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+	-2.450,07 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	=	5.239,89 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	–	2.000,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	=	3.239,89 €
	rd.	3.200,00 €

5.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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.

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

marktübliche Zu- oder Abschläge	Zu- oder Abschlag
prozentuale Schätzung: -30,00 % von (8.166,90 €)	-2.450,07 €
Summe	-2.450,07 €

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: Mehrfamilienhaus

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

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]			30	40	50

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 3,0 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

Siehe zuvor

5.7 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **2.800,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Ertragswert** beträgt rd. **3.200,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 40/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66763 Dillingen, XXX verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Souterrain

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Pachten	2671	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Pachten	5	148/104

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2024 mit rd.

2.800 €

in Worten: zweitausendachthundert Euro

ermittelt.

Die Sachverständige bescheinigt durch ihre Unterschrift zugleich, dass ihr keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder ihren Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Diese Gutachten wurde vorbereitet und in der Sitzung des Gutachterausschusses
am 22.04.2024 vorgetragen von:

XXX

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Landkreis Saarlouis hat in seiner Sitzung am
22.04.2024 unter Mitwirkung folgender Mitglieder:

Vorsitz: **XXX**
Sachverständige für die Bewertung von Wohn- und Gewerbeimmobilien
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachter: **XXX**

vorgenannte Werte ermittelt.

Am Sitzungstag fand keine Innenbesichtigung statt.

Saarlouis, den 22.04.2024



IQ- Zertifiziert DIN EN ISO/IEC 17024 für Wohn- und Gewerbeimmobilien

Diese Wertermittlung wurde nach bestem Wissen und Gewissen erstellt.

Gutachten stellen keinen Verwaltungsakt dar. Sie haben somit keine bindende Wirkung, soweit nichts
Anderes bestimmt oder vereinbart ist.

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

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

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

6 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

6.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

WEG:

Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz – WEG)

Erbbaurecht:

Gesetz über das Erbbaurecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

WoFlV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFlV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

DIN 283:

DIN 283 Blatt 2 "Wohnungen; Berechnung der Wohnflächen und Nutzflächen" (Ausgabe Februar 1962; obwohl im Oktober 1983 zurückgezogen findet die Vorschrift in der Praxis tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

BetrKV:

Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Gesetz über die soziale Wohnraumförderung

WoBindG:

Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen

MHG:

Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Miethöhegesetz –MHG; am 01.09.2001 außer Kraft getreten und durch entsprechende Regelungen im BGB abgelöst)

PfandBG:

Pfandbriefgesetz

BelWertV:

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des Pfandbriefgesetzes (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)

KWG:

Gesetz über das Kreditwesen

GEG:

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

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

BewG:

Bewertungsgesetz

ErbStG:

Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetz

ErbStR:

Erbschaftsteuer-Richtlinien

6.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2022
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010
- [5] Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2013
- [6] Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2018

6.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 15.01.2024) erstellt.

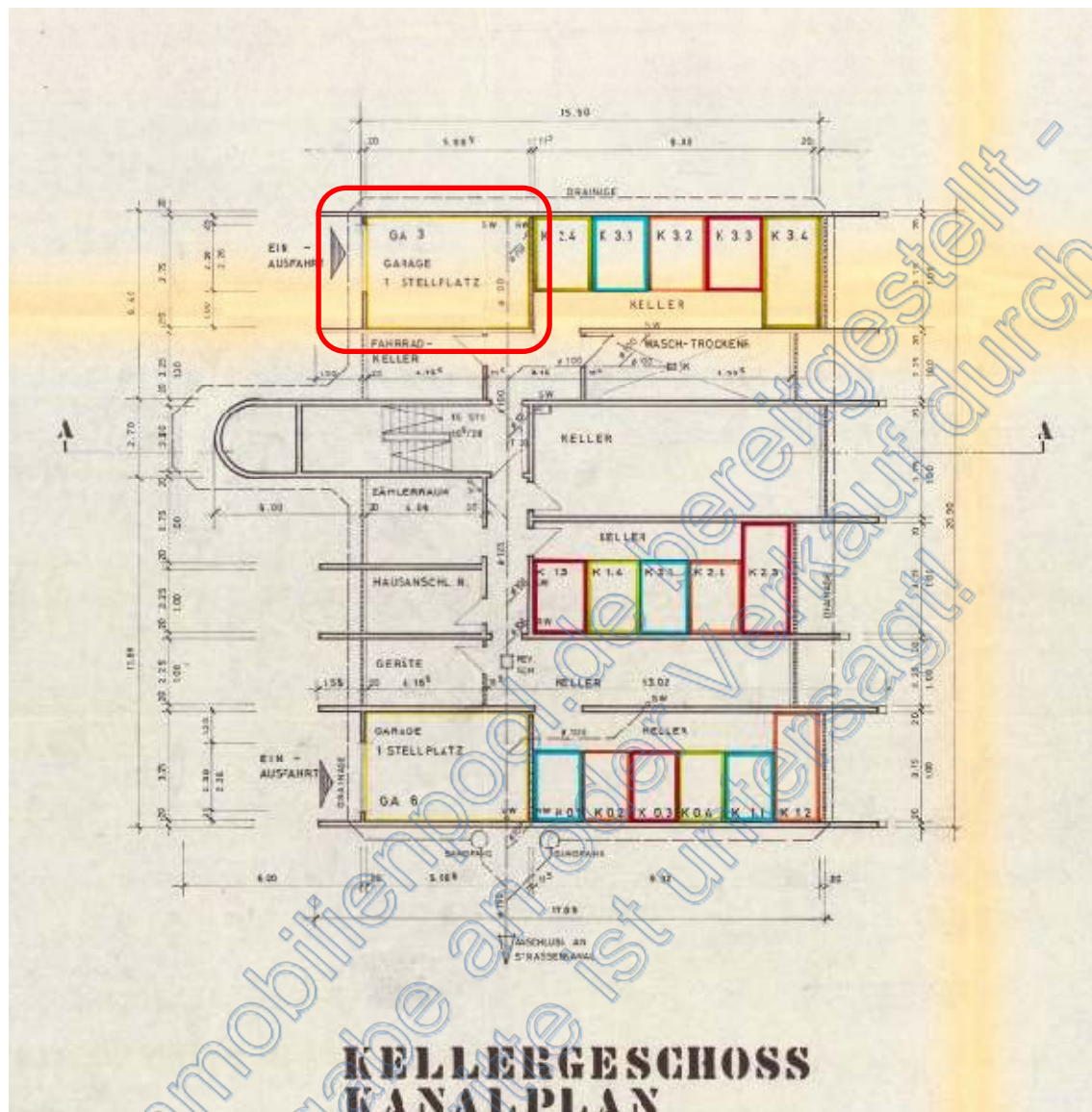
7 Anlagen

- Fotos
- Grundrisse und Schnitt
- Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Auszug aus dem Altlastenverzeichnis
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte
- Angaben der Stadt zum Grundstück
- Angaben zu Erschließungsbeiträgen

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



- **Grundrisse und Schnitt**



-
- **Auszug aus der Liegenschaftskarte (unmaßstäblich)**

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

-
- **Auszug aus dem Baulastenverzeichnis**

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

-
- **Auszug aus dem Altlastenverzeichnis**

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

-
- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (unmaßstäblich)**

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

• Angaben der Stadt zum Grundstück

Wertgutachten 11-15/24
 Dilling
 Ge
 Flur:
 EigentCmer/In:

1. Darstellung im Flächennutzungsplan

- ☐ Wohnbaufläche (W)
☒ gemischte Baufläche (M)
☐ gewerbliche Baufläche (G)
☐ Sonderbaufläche (S)
☐

2. Besteht ein Bebauungsplan

- ☐ ja ☒ nein
☒ § 34 BauGB (im Zusammenhang
 bebauter Ortsteil
 Außenbereich)
☐

wenn ja welche Festsetzungen sind getroffen?

Bezeichnung B-Plan
 Der B-Plan ist rechtsverbindlich seit:

Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen:

- ☐ WS = Kleinsiedlungsgebiet;
☐ WR = reines Wohngebiet;
☐ WA = allgemeines Wohngebiet;
☐ WB = besonderes Wohngebiet;
☐ MD = Dorfgebiet;
☐ MI = Mischgebiet;
☐ MK = Kerngebiet;
☐ GE = Gewerbegebiet;
☐ GI = Industriegebiet;
☐ SO = Sondergebiet;
☐
☐ = Vollgeschosse (/max.);
☐ GRZ = (Grundflächenzahl);
☐ GFZ = (Geschossflächenzahl);
☐ offene Bauweise
☐ geschlossene Bauweise;
☐

Das Grundstück liegt in grenzt an ein Gebiet, für das die Aufstellung eines B-Plans
 beschlossen wurde

- ☐ ja ☒ nein

Wertgutachten 11-15/24

Dilling

G

Flur

Eigentümer/in

3. a) besteht eine Innenbereichssatzung

Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

☐ ja ☒ nein

Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB

☐ ja ☒ nein

Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

☐ ja ☒ nein

- b) besteht eine Erhaltungs- und Gestaltungssatzung

☐ ja ☒ nein

- c) besteht eine Verfügungs- und Veränderungssperre

Veränderungssperre nach § 14 BauGB

☐ ja ☒ nein

Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB

☐ ja ☒ nein

Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen der

Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB

☐ ja ☒ nein

4. Bodenordnungsverfahren

☒ Das Grundstück ist derzeit in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

folgende/s Bodenordnungsverfahren einbezogen:

☐ städtebauliches Umlegungsverfahren,

☐ städtebauliches Sanierungsverfahren,

☐ förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet

☐ Sanierungsgebiet ohne Genehmigungspflicht

5. Sonstiges

Das Grundstück liegt im Wasserschutzgebiet,

☒ (ja)

☐ nein

Nach Feuchtm's d. Stadt:
Lage im WSG "Hainbachtal"
WSZ III (geplant)
Nähe Anstalt: LHA

Wertgutachten 11-15/24

Dil

Fl

Eigentümer/

ann

Es besteht ein Anbauverbot nach BundesfernstrG/LSiG

*Lage an LfH
Anfangstr. LfS*

☒ (ja)

☐ nein

Liegen für das Grundstück oder den Einwirkungsbereich seiner Umgebung sonstige Planabsichten, Festsetzungen oder wertrelevante Umstände vor?

☐ ja

☒ nein

Wenn ja, welche?

.....
.....
.....
.....

Ist in absehbarer Zeit eine Planaufstellung zu erwarten, der Auswirkungen auf das Grundstück haben könnte?

☐ ja

☒ nein

Bestehen baubehördliche Einschränkungen oder Beanstandungen?

☐ ja

☒ nein

*Nach Kenntnis d. Stadt;
Verbindl. Auskunft LfS*

(bitte nur zutreffendes ankreuzen/ausfüllen)

Diese A

Firma/He

Telefon

Zimmer-Nr.

Datum:

-
- **Angaben zu Erschließungsbeiträgen**

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