

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!**

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Zertifiziert durch eine akkreditierte Zertifizie-
rungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024

Elsterweg 10
66809 Nalbach

Amtsgericht Saarlouis

Prälat-Subtil-Ring 10
66740 Saarlouis

Telefon: 06838/4935
Internet: staudt-sachverständige-immobi-
lien.de
eMail: Rachel.Staudt@gmx.de

Datum: 19.02.2025
Az.: 04-2024 AGS

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Altforweiler, Blatt 1683 eingetragenen **36,490/1.000 Miteigentumsan-
teils** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66802 Überherrn, Auf der Retz
6-8 , **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss , im
Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stell-
platz im Freien im Ergänzungsplan mit Nr. 22 bezeichnet**



im Zwangsversteigerungsverfahren 4 K 18/24

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 63 Seiten inkl. 9 Anlagen mit insgesamt 21 Seiten.

Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|--|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 6 |
| 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 | 9 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc. | 9 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 10 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 10 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 10 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 11 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 11 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 11 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen | 12 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation | 12 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen | 13 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 13 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus | 13 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 13 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 15 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 15 |
| 3.2.4 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 16 |
| 3.3 | Außenanlagen | 16 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 16 |
| 3.3.2 | Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet | 16 |
| 3.4 | Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss | 17 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 17 |
| 3.4.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 17 |
| 3.4.2.1 | Wohnung Nr. 22 | 17 |
| 3.4.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 18 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 18 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 18 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 19 |
| 4.1 | Grundstücksdaten | 19 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 19 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück..... | 19 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 20 |
| 4.4.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung..... | 21 |
| 4.4.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 21 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 22 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 22 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 23 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung..... | 25 |
| 4.5.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 26 |
| 4.6 | Vergleichswertermittlung..... | 31 |
| 4.6.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 31 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 32 |
| 4.6.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 34 |
| 4.6.4 | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors..... | 34 |
| 4.6.5 | Vergleichswert..... | 35 |
| 4.7 | Verkehrswert | 38 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 40 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 40 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 41 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 41 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 42 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einer Wohnanlage (26 Wohneinheiten, gem. Notarurkunde vom 20.06.1995); 2 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 13 Wohnungen (Doppelhaus); die zu bewertende Wohnung befindet sich in Haus Nr. 8 |
| Objektadresse: | Auf der Retz 6-8 66802 Überherrn |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Altforweiler, Blatt 1683, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Altforweiler, Flur 2, Flurstück 605/104, zu bewertende Fläche 1.027 m ² ; Gemarkung Altforweiler, Flur 2, Flurstück 605/103, zu bewertende Fläche 914 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|-------------------------------|--|
| Gutachtenauftrag | Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarlouis vom 17.09.2024, beglaubigt am 10.10.2024 soll gemäß § 74a Abs. 5 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden. Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben. |
| Wertermittlungstichtag: | 23.01.2025 (Tag der Ortsbesichtigung) |
| Qualitätstichtag: | 23.01.2025 entspricht dem Wertermittlungstichtag |
| Ortsbesichtigung: | Zu dem Ortstermin am 23.01.2025 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 13.01.2025 fristgerecht eingeladen und informiert. |
| Umfang der Besichtigung etc.: | Das Treppenhaus von Haus Nr. 8, die zu bewertende Wohnung, sowie im Kellergeschoss der Fahrradkeller, die Kellerbox konnten besichtigt werden. |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Frau (Mieterin), Herr sowie die Sachverständige |

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Zwangsverwalter wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Übernahmebericht vom 31.07.2024
- Korrektur der Hausgeldabrechnung 2023-Korrektur vom 14.06.2024
- Mietvertrag
- Wirtschaftsplan 2024 vom 28.08.2023
- Wirtschaftsplan 2025-Korrektur vom 14.06.2024
- Grundrisse 1. und 2. DG

Von der Hausverwaltung wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Energieausweis vom 16.05.2018
- Messbescheinigung des Schornsteinfegers vom 12.04.2024
- Protokoll der Eigentümerversammlung vom 25.09.2023, 13.10.2022, 07.07.2020
- Fragebogen zum Objekt, 17.10.2024
- Wirtschaftsplan 2024
- Telefonische Rücksprache vom 22.01.2025

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 17.10.2024
- Kopien aus den Bauakten
- Berechnung der Wohnflächen
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 21.10.2024
- Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.10.2024
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte, Stichtag 01.01.2024, zeitliche Bodenpreissteigerung, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom 22.01.2025, beim örtlich zuständigen Gutachterausschuss, E-Mail vom 19.02.2025 wegen Differenz Bodenrichtwertauskunft/Geoportal
- Einsicht Denkmalschutzliste (Veröffentlichung Internet) am 17.10.2024
- Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte vom 12.02.2025, Gemeinde Überherrn

Vom Versteigerungsgericht wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- Wohnungsgrundbuch
- Notarurkunde vom 28.07.1994, UR. Nr. M 2169/1994, Notar Stuttgart
- Notarurkunde vom 16.05.1995, UR. Nr. 1022/1995, Notar , Saarlouis
- Notarurkunde vom 20.06.1995, UR. Nr. 1017/1995, Notar Dr. , Saarlouis
- Abgeschlossenheitsbescheinigung aus dem Jahre 1995

1.3 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.

Feuchte- und Putzschäden:

Ggf. bestehende, offensichtlich erkennbare Mauerwerksdurchfeuchtungen und Putzschäden sind pauschal geschätzt und sind nur durch eine Bauteilöffnung und weitere vertiefende Untersuchungen letztendlich zu klären.

In dieser Wertermittlung wird nur ein pauschaler Wertabschlag in Ansatz gebracht.

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. Jedoch konnten ausdrücklich nicht alle Teilbereiche in Augenschein genommen werden. So z. B. der Dachraum. Außerdem konnten stellenweise Bauteile hinter Einrichtungen und Ausstattungen nicht eingesehen werden. Hier auftretende Besonderheiten müssen zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Das Objekt wurde im Ortstermin soweit möglich aufgemessen. Die Messung erfolgte unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.). 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.

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 Luftbilddauswertungen 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.

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).

Gem. Beschluss der Eigentümerversammlung vom 25.09.2023 genehmigt die Eigentümergeinschaft die Erneuerung der Wohnungsabschlusstüren, im eigenen Namen und zu Lasten des jeweiligen Eigentümers. Der Austausch der jeweiligen Wohnungsabschlusstür soll unter Einhaltung der folgenden Auflagen erfolgen: Einhaltung der Brandschutzauflagen, Einbau durch eine zertifizierte Firma, Wahrung des äußeren Erscheinungsbildes (Farbe, Art des Türbeschlages, Türbreite/-höhe, etc.).

Gem. Beschluss der Eigentümerversammlung vom 13.10.2022 beschließt die Eigentümerversammlung die Fertigstellung der Fassadendämmung. Die Kosten sollen über die bestehende Erhaltungsrücklage gedeckt werden.

Gem. telefonischer Auskunft vom 22.01.2025 sind folgende Modernisierungen geplant (ein Beschluss wurde im November 2024 gefasst):

Austausch der Haustüren, Austausch der Fenster (Glasbausteine) im Treppenhaus, Fertigstellung der Dämmung der Fassade.

Da ein Sanierungsplan besteht werden die Maßnahmen gefördert.

Die Kosten sollen über die Erhaltungsrücklage und die Förderungen abgedeckt werden.

Die beschlossenen Maßnahmen werden als unterstellte Modernisierungen berücksichtigt.

Das Hausgeld für die zu bewertende Wohnung beträgt ab 01.01.2025 € 213,87. Die Vorauszahlung für die Erhaltungsrücklage beträgt € 60,79. (gem. Wirtschaftsplan-Korrektur 2025)

Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 beträgt 154.819,01 € (Soll: 155.059,35).

Die Wohnung ist seit 01.05.2021 vermietet. Die Kaltmiete beträgt monatlich € 415,00. Eine Mieterhöhung ist bisher nicht erfolgt.

Die Hausverwaltung ist die GBS GmbH, Saarlouis.

Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Über baubehördliche Beschränkungen und Beanstandungen ist nichts bekannt.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland

Kreis: Saarlouis

Ort und Einwohnerzahl: Überherrn (ca. 11.600 Einwohner);
Ortsteil Altforweiler

überörtliche Anbindung / Entfernungen: nächstgelegene größere Städte:
Völklingen, Saarlouis

Landeshauptstadt:
Saarbrücken

Bundesstraßen:
B269, B405

Autobahnzufahrt:
A620

Bahnhof:
Saarlouis

Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage: Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 1,5 km entfernt;
Schulen und Ärzte ca. 1 km entfernt;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Einwohnermeldeamt) ca. 4 km entfernt;
gute Wohnlage

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

Beeinträchtigungen: keine

Topografie: eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:
ca. 57 m;

mittlere Tiefe:
ca. 32,5 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 1941,00 m²;

Bemerkungen:
fast rechteckige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Wohnstraße, verkehrsberuhigt

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

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

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

keine Grenzbebauung des Hauptgebäudes;
eingefriedet durch Mauer, Zaun

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 21.10.2024 weist das Kataster
für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes
derzeit keinen Eintrag auf.

Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte auf schädliche
Bodenveränderungen vorliegen, eine schädliche Bodenverände-
rung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch
Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kennt-
nis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Boden-
schutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere
Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren.

Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Ak-
tualität.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Altforweiler, Blatt 1683, folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1-4 gelöscht

lfd. Nr. 5 Eröffnung Insolvenzverfahren

lfd. Nr. 6 Vermerk über die Anordnung Zwangsversteigerung

lfd. Nr. 7 Vermerkung über die Anordnung der Zwangsverwaltung

Anmerkung:

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

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Dem Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulastenverzeichnis vom 30.10.2024 vor.

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gem. Denkmalschutzliste (Veröffentlichung Internet) nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

| | |
|---------------------------------------|--|
| Darstellungen im Flächennutzungsplan: | Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt. |
| Festsetzungen im Bebauungsplan: | Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan "Groß-Retz", folgende Festsetzungen: WA = allgemeines Wohngebiet; o = offene Bauweise II Vollgeschosse GRZ (Grundflächenzahl): 0,7 GFZ (Geschossflächenzahl): 0,3 Der Bebauungsplan ist rechtsverbindlich seit 13.09.1968. |
| Innenbereichssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. |
| Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: | Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung. |
| Verfügungs- und Veränderungssperre: | Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB. Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB. |
| Bodenordnungsverfahren: | Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen. |

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

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

| | |
|--|---|
| Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): | baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21) |
| beitragsrechtlicher Zustand: | Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben. Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei. |
| Anmerkung: | Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet. |

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

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

Auf dem Grundstück befinden sich ca. 30 Stellplätze.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

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

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die ggf. vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht wesentlich werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Wohnanlage;
2 Mehrfamilienhäuser (Doppelhaus)

Baujahr:

Gem. Bauakten der UBA wurde das Ursprungsgebäude im Jahre 1972 erbaut.

Am 24.04.1995 wurde der Bauschein zur Aufstockung des bestehenden Mehrfamilienhauses mit dem Einbau von 8 Wohnungen und der Herstellung von 30 Stellplätzen erteilt.

Baubeginn war am 27.04.1998 (gem. Baubeginnanzeige vom 20.04.1998)

Es wird ein gemittelttes Baujahr, entsprechend der Anteile der jeweiligen Baujahre am umbauten Raum des Bewertungsobjektes, in Ansatz gebracht:

Bestandsgebäude: 6.444,92 cbm umbauter Raum

Dachgeschoss: 1.786,49 cbm umbauter Raum

Gesamt 8.231,41 cbm umbauter Raum

(Maße gem. Bauantragsunterlagen vom 23.12.1994)

$(6.444,92 \cdot 1972 + 1.786,49 \cdot 1998) / 8.231,41 = \text{rd. } 1978$

Energieeffizienz:
Energieausweis vom 16.05.2018

Energieausweis liegt vor;
der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt;
Primärenergiebedarf: 169,2 kWh / (m² * a);
Endenergiebedarf: 142,1 kWh / (m² * a);
Energieeffizienzklasse: E;
Treibhausgasemissionen: 36 kg / (m² * a);
Auftragsgemäß sollten keine weitergehenden Untersuchungen durchgeführt werden.

Barrierefreiheit:

Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.

Außenansicht:

verputzt und gestrichen,
Giebelspitzen verkleidet mit Faserzementplatten, verzinkten Blechtafeln

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

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

Konstruktionsart: Massivbau

Treppen: Eingangsstufe:
Kunststein

Treppenhaus:
Bolzentreppe mit Kunststeinstufen,
Eisengeländer, gestrichen mit Kunststoffhandlauf
Eisenkonstruktion mit Kunststeinstufen

Hauseingang(sbereich): Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt

Dach: Dachkonstruktion:
Holzdach mit Aufbauten

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Dachziegel;
Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech;

Dachraum nicht einsehbar; es wird vorausgesetzt, dass Dämmung gem. dem Standard von 1998 eingebaut wurde. Es wird weitestgehend Schadenfreiheit unterstellt.

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: durchschnittliche Ausstattung

Heizung:
gem. Messbescheinigung des Schornsteinfegers vom 12.04.2024
Zentralheizung, Hersteller: De Dietrich, Typ DTG-120-9, Nennleistung 48 kW, Brenner De Dietrich, Baujahr 1998, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 1998;
Heizkörper, mit Thermostatventilen

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: Durchlauferhitzer (Elektro), Bad
Küche (Boiler)

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

| | |
|---|--|
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe, Eingangsüberdachung, Balkone, Kelleraußentreppe, Dachaufbauten |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung: | <p>Es wird vorausgesetzt, dass bestehende Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderungen durch die Erhaltungsrücklage abgedeckt sind.</p> <p>Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.</p> <p>Haus Nr. 6 wurde nicht besichtigt.</p> <p>Haus-Nr. 8</p> <ul style="list-style-type: none">• Rissbildung Wände Treppenhaus• Dachflächenfenster Wohnung 22 schadhaft,• allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf,• tlw. wirtschaftliche Überalterung,• Pauschale für kleinere Reparaturen |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist normal. |

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, befestigte Stellplatzfläche, Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Mauer, Zaun)

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

befestigte Stellplatzfläche

Die Instandhaltung und Unterhaltung dieser Fläche obliegt dem Berechtigten.

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 68 m²

Raumaufteilung/Orientierung: Die Wohnung hat folgende Räume:
1. DG:
Diele, Abstellraum, Küche, Wohn-/Esszimmer, Flur, Bad, 1 Zimmer
2. DG:
Galerie, 1 Zimmer

Die Wohnung ist zur Straße gelegen.

Besonnung/Belichtung: normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Wohnung Nr. 22

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: gestrichen,
Tapeten,
Fliesen

Deckenbekleidungen: Gestrichen,
Tapeten

Fenster: Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung;
Dachflächenfenster;
Rolläden aus Kunststoff

Türen: Eingangstür:
mit Lichtausschnitt (Drahtglas)

Zimmertüren:
furniert

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Eckwanne, 1 WC, 1 Waschbecken;
(elektr.) Zwangsentlüftung

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung: Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.
Schäden Türblatt Zimmertür,
Schäden Treppenstufen
Rissbildung Zimmer EG
Schäden Dachflächenfenster
allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf,
Pauschale für kleinere Reparaturen

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

besondere Bauteile: Balkon

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: an einem Stellplatz im Freien, im Ergänzungsplan mit Nr. 22 bezeichnet

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): Die Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 beträgt 154.819,01 € (Soll: 155.059,35).

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 36,490/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66802 Überherrn, Auf der Retz 6-8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Kfz-Stellplatz im Freien im Ergänzungsplan mit Nr. 22 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | | |
|-------------------|-------|------------|----------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Altforweiler | 1683 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke | Fläche |
| Altforweiler | 2 | 605/104 | 1.027 m ² |
| Altforweiler | 2 | 605/103 | 914 m ² |

Fläche insgesamt:

1.941 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt (gute Lage) **160,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|------------------------------|---|----------------|
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Zahl der Vollgeschosse (ZVG) | = | II |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t) | = | 40 m |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|----------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 23.01.2025 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Bauweise | = | offen |
| Grundstücksfläche (f) | = | 1.941 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = | 32 m |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|---------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 160,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 23.01.2025 | × 1,02 | E1 |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|----------------|----------------|---|-------------------------------|
| Lage | gute Lage | gute Lage | × | 1,00 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | | = | 163,20 €/m ² |
| GFZ | | keine Angabe | × | 1,00 |
| | | keine Angabe | × | 1,00 |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 1.941 | × | 1,00 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 |
| Vollgeschosse | II | | × | 1,00 |
| Bauweise | offen | offen | × | 1,00 |
| Tiefe (m) | 40 | 32 | × | 1,00 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | | = | 163,20 €/m² |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|----------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 163,20 €/m ² | |
| Fläche | × | 1.941 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = 316.771,20 € rd. 317.000,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 insgesamt **317.000,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom örtlichen Gutachterausschuss mitgeteilten Bodenpreisentwicklung.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 36,940/1.000) 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 | 317.000,00 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 317.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × | 36,940/1.000 |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 11.567,33 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 11.567,33 € rd. 11.600,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 **11.600,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche ca. (m²) | Anzahl (Stk.) | tatsächliche Nettokaltmiete | | |
|--|-------------|--------------|-----------------------|------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m² bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 1 | Wohnung | 68,00 | | - | 415,00 | 4.980,00 |
| Summe | | | 68,00 | - | | 415,00 | 4.980,00 |

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche ca. (m²) | Anzahl (Stk.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|-------------|--------------|-----------------------|------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | lfd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m² bzw. (€/Stk.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 1 | Wohnung | 68,00 | | 7,70 | 523,60 | 6.283,20 |
| Summe | | | 68,00 | - | | 523,60 | 6.283,20 |

Die **tatsächliche Nettokaltmiete weicht von der marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete jährlich um - 1.303,20 € ab**. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21). Der Einfluss der Mietabweichungen wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in der Wertermittlung berücksichtigt (vgl. § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV 21).

| | | |
|---|------------|---------------------|
| jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) | | 6.283,20 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung) | - | 1.506,66 € |
| jährlicher Reinertrag | = | 4.776,54 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) | | |
| 2,10 % von 11.600,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | - | 243,60 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 4.532,94 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 2,10 % Liegenschaftszinssatz und RND = 36 Jahren Restnutzungsdauer | × | 25,084 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = | 113.704,27 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 11.600,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = | 125.304,27 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | - | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = | 125.304,27 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 3.400,00 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = | 121.904,27 € |
| | rd. | 122.000,00 € |

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

Stichtag: Jan. 2025 zeitliche Anpassung von rd. 2%

Mietansatz: rd. 7,70 €/m²

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 Wohnung :

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|-----------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 429,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 14,00 | 952,00 |
| Mietausfallwagnis | 2,00 | ---- | 125,66 |
| Summe | | | 1.506,66 (ca. 24 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt.

Rd. 2,10

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Gesamtnutzungsdauer

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

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

Gem. Modell: 80 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 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 gemittelt ca. 1978 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 4,5 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 | 0,0 | 0,0 | B02 |
| Modernisierung der Fenster und Außentüren | 2 | 0,0 | 0,5 | |
| Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser) | 2 | 0,0 | 0,0 | |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 0,0 | 0,0 | B05 |
| Wärmedämmung der Außenwände | 4 | 1,5 | 2,5 | |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,0 | 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 | | 1,5 | 3,0 | |

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B02

Unterstellte Modernisierungen:

Erneuerung der Fenster in den Treppenhäusern

Erneuerung der Hauseingangstüren

B05

Außendämmung, Haus-Nr. 8 überwiegend hergestellt

Unterstellte Modernisierung:

Fertigstellung der Außendämmung

Ausgehend von den 4,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2025 - 1978 = 47$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ($80 \text{ Jahre} - 47 \text{ Jahre} =$) 33 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung" ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode "Anlage 2 ImmoWertV 21" eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 36 Jahren und somit ein fiktives Baujahr von 1981.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Mietabweichungen | -4.400,00 € |
| Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung | -2.000,00 € |
| Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. | |
| <ul style="list-style-type: none">• Allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf• Schäden Türblatt Innentür• Schäden Treppenstufen• Rissbildung Zimmer• Pauschale für kleinere Reparaturen• Schäden Dachflächenfenster (Es wird vorausgesetzt, dass diese im Gemeinschaftseigentum stehen und über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind.) | |
| Weitere Besonderheiten | 3.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none">• Sondernutzungsrecht KFZ-Stellplatz | |
| Summe | -3.400,00 € |

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die Mieteinheit: Nr. 1, Wohnung

| Miete | marktüblich erzielbar | tatsächlich |
|--|---|---|
| jährlicher Dynamikszins der Miete | $s_0 = 2\%$ | $s_t = 6,3\%$ |
| Dauer der Mietabweichung = | 5,60 Jahre; | Kapitalzinssatz $k = 2,1\%$ |
| Zahlungsweise der Miete | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr |
| NKM/Jahr | 6.283,20 € | 4.980,00 € |
| x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente) | x 5,534332 (5,60 Jahre; $k = 2,1\%$, $s_0 = 2\%$) | x 6,098221 (5,60 Jahre; $k = 2,1\%$, $s_t = 6,3\%$) |
| = Barwert | = 34.773,31 € | = 30.369,14 € |

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = -4.400,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Gemeinschaftseigentums betreffend

Es wird vorausgesetzt, dass die bestehenden Schäden/der Werteeinfluss im Gemeinschaftseigentum über die Erhaltungsrücklage abgedeckt ist.

Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

- Allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- Mögliche Schadstoffbelastung an unterschiedlichen Bauteilen, auf Grund des Baujahrs
- Rissbildung Wände Treppenhaus
- Tlw. wirtschaftliche Überalterung
- Fertigstellung WDVS
- Austausch Fenster Treppenhaus, Hauseingangstüren
- Anstrich Holzteile außen (z. B. Verkleidung der Dachgauben) erneuerungsbedürftig
- Tlw. Schäden an Balkonen (augenscheinlich)
- Schäden Dachflächenfenster

Die unterstellten, im November 2024, beschlossenen Modernisierungen werden über Förderungen und über die Erhaltungsrücklage abgedeckt.

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum 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, betragsrechtlicher 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 Bewertungsobjektes (z. B. Abweichungen vom normalen baulichen Zustand, eine wirtschaftliche Überalterung, insbesondere Baumängel und Bauschäden (siehe nachfolgende Erläuterungen), grundstücksbezogene Rechte und Belastungen oder Abweichungen von den marktüblich erzielbaren Erträgen).

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|-----------------------------------|-------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors () | = 1.343,00 €/m ² | |
| im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge | + 0,00 €/m ² | |
| im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil | - 0,00 €/m ² | |
| beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 1.343,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors | | | | |
|--|------------------|------------------------|-----------------------------------|-------------|
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 30.06.2018 | 23.01.2025 | × 1,71 | E01 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Geschosslage | DG | 1. und 2. DG | × 1,00 | |
| Aufzug | nicht vorhanden | nicht vorhanden | × 1,00 | |
| Gebäudetyp | MFH freistehend | Wohnanlage freistehend | × 1,00 | |
| Ausstattung | mittel | mittel-gut | × 1,04 | |
| Wohnfläche [m ²] | 50,00 | 68,00 | × 1,07 | |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | × 1,00 | |
| Mietsituation | unvermietet | vermietet | × 0,87 | |
| Baujahr | 1998 | 1978 | × 0,86 | |
| Lagequalität | Wadgassen | Überherrn | × 0,96 | |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor | | | = 1.835,60 €/m ² | |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge | | | – 0,00 €/m ² | |
| insgesamt – 0,00 €/m ² | | | | |
| vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis | | | = 1.835,60 €/m² | |

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E01 - Ermittlung des Anpassungsfaktors:

Zugrunde gelegter Index: Index für Wohnungseigentum (Deutschland)

| | Datum | Index |
|--------------------------------|------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag | 23.01.2025 | 245,10 |
| BRW-Stichtag | 30.06.2018 | 143,00 |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,71**

4.6.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 1.835,60 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | + 0 €/m ² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 1.835,60 €/m ² | |
| Wohnfläche | × 68,00 m ² | |
| Zwischenwert | = 124.820,80 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 124.820,80 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 124.820,80 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 3.400,00 € | |
| Vergleichswert | = 121.420,80 € rd. <u>121.000,00 €</u> | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 23.01.2025 mit rd. **121.000,00 €** ermittelt.

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 Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Mietabweichungen | -4.400,00 € |
| Bauschäden/Baumängel/wirtschaftliche Wertminderung | -2.000,00 € |
| Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung. | |
| <ul style="list-style-type: none"> • Allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf • Schäden Türblatt Innentür • Schäden Treppenstufen • Rissbildung Zimmer • Pauschale für kleinere Reparaturen • Schäden Dachflächenfenster (Es wird vorausgesetzt, dass diese im Gemeinschaftseigentum stehen und über die Erhaltungsrücklage gedeckt sind.) | |
| Weitere Besonderheiten | 3.000,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Sondernutzungsrecht KFZ-Stellplatz | |
| Summe | -3.400,00 € |

Ermittlung der Barwertdifferenz zwischen marktüblich erzielbarer Miete und tatsächlicher Miete für die Mieteinheit: Nr. 1, Wohnung

| Miete | marktüblich erzielbar | tatsächlich |
|--|---|---|
| jährlicher Dynamikszins der Miete | $s_0 = 2\%$ | $s_t = 6,3\%$ |
| Dauer der Mietabweichung = | 5,60 Jahre; | Kapitalzinssatz $k = 2,1\%$ |
| Zahlungsweise der Miete | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr | unterjährig vorschüssig, 12 Zahlungen je Jahr |
| NKM/Jahr | 6.283,20 € | 4.980,00 € |
| x Barwertfaktor (einer dynamischen Zeitrente) | x 5,534332 (5,60 Jahre; $k = 2,1\%$, $s_0 = 2\%$) | x 6,098221 (5,60 Jahre; $k = 2,1\%$, $s_t = 6,3\%$) |
| = Barwert | = 34.773,31 € | = 30.369,14 € |

Barwertdifferenz (tatsächlich - marktüblich erzielbar) = -4.400,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Gemeinschaftseigentums betreffend

Es wird vorausgesetzt, dass die bestehenden Schäden/der Werteeinfluss im Gemeinschaftseigentum über die Erhaltungsrücklage abgedeckt ist.

Diverse kleinere (bis tlw. erhebliche) Mängel und Schäden unterschiedlicher Schadensgrade an verschiedenen Bauteilen im Innen- und Außenbereich. Die folgende Auflistung ist beispielhaft und hat keinen Anspruch auf eine abschließende Feststellung.

- Allg. Modernisierungs- und Renovierungsbedarf
- Pauschale für kleinere Reparaturen
- Mögliche Schadstoffbelastung an unterschiedlichen Bauteilen, auf Grund des Baujahrs
- Rissbildung Wände Treppenhaus
- Tlw. wirtschaftliche Überalterung
- Fertigstellung WDVS
- Austausch Fenster Treppenhaus, Hauseingangstüren
- Anstrich Holzteile außen (z. B. Verkleidung der Dachgauben) erneuerungsbedürftig
- Tlw. Schäden an Balkonen (augenscheinlich)
- Schäden Dachflächenfenster

Die unterstellten, im November 2024, beschlossenen Modernisierungen werden über Förderungen und über die Erhaltungsrücklage abgedeckt.

4.7 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. **122.000,00 €** ermittelt.

Der zur Stützung ermittelte **Vergleichswert** beträgt rd. **121.000,00 €**.

Der **Verkehrswert** für den 36,490/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66802 Überherrn, Auf der Retz 6-8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet sowie dem Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien im Ergänzungsplan mit Nr. 22 bezeichnet

| | | |
|-------------------|-------|------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Altforweiler | 1683 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstücke |
| Altforweiler | 2 | 605/104, 605/103 |

wird zum Wertermittlungstichtag 23.01.2025 mit rd.

122.000 €

in Worten: einhundertzweiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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.

Nalbach, den 19.02.2025

.....
Rachel Staudt

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. für Nachbarn).

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 200.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

ImmoWertA

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- [4] Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis 2024
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018, 23. Auflage, 2018, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [8] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [9] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 09.01.2025) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis
- Anlage 3: Grundrisse
- Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 5: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 6: Energieausweis
- Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Überherrn
- Anlage 8: Fotos
- Anlage 9: Ergänzungsplan Stellplätze

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

Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 2: Auszug aus dem Baulastenverzeichnis

Seite 1 von 1

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

Seite 1 von 2

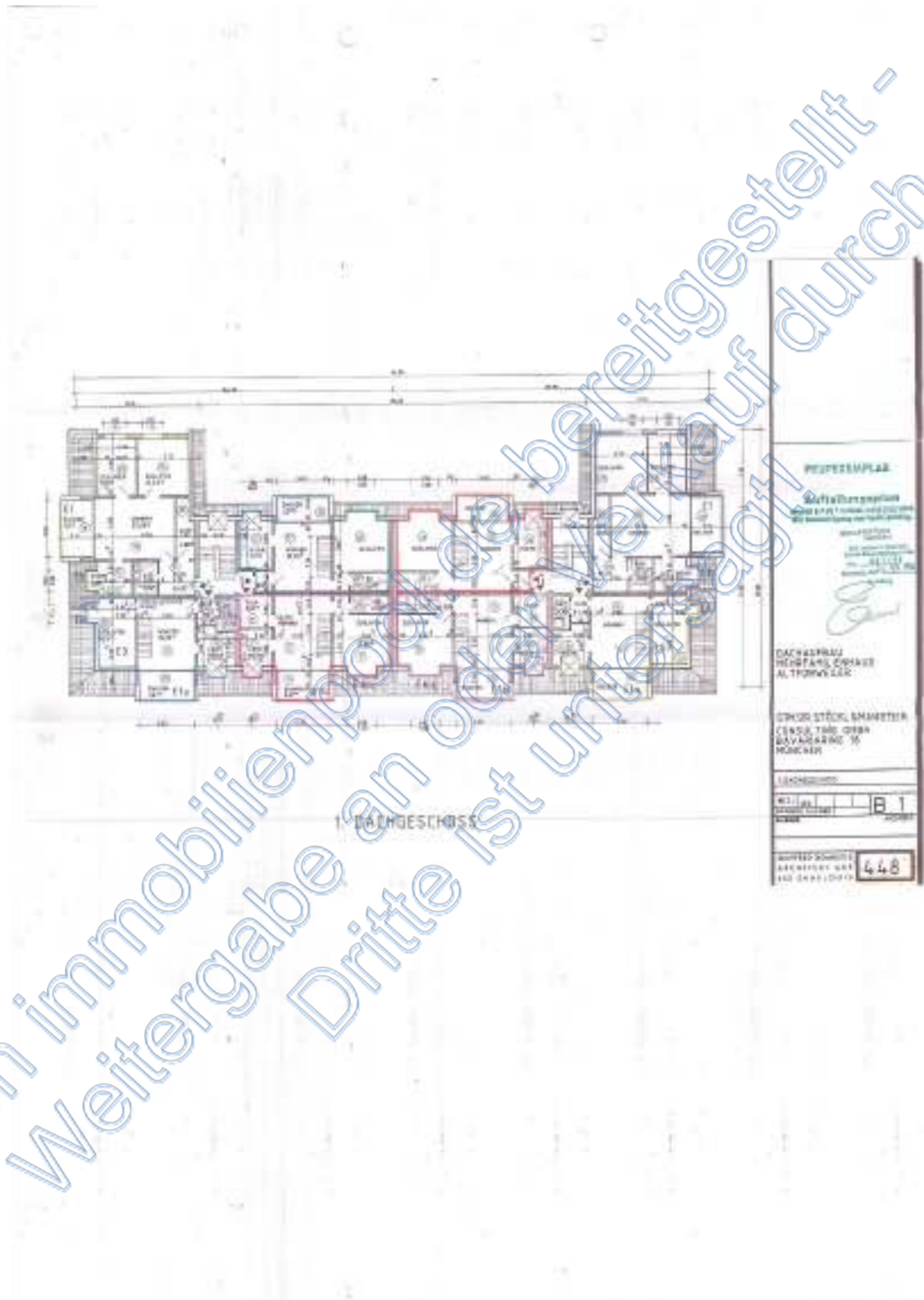


Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 3: Grundrisse

Seite 2 von 2

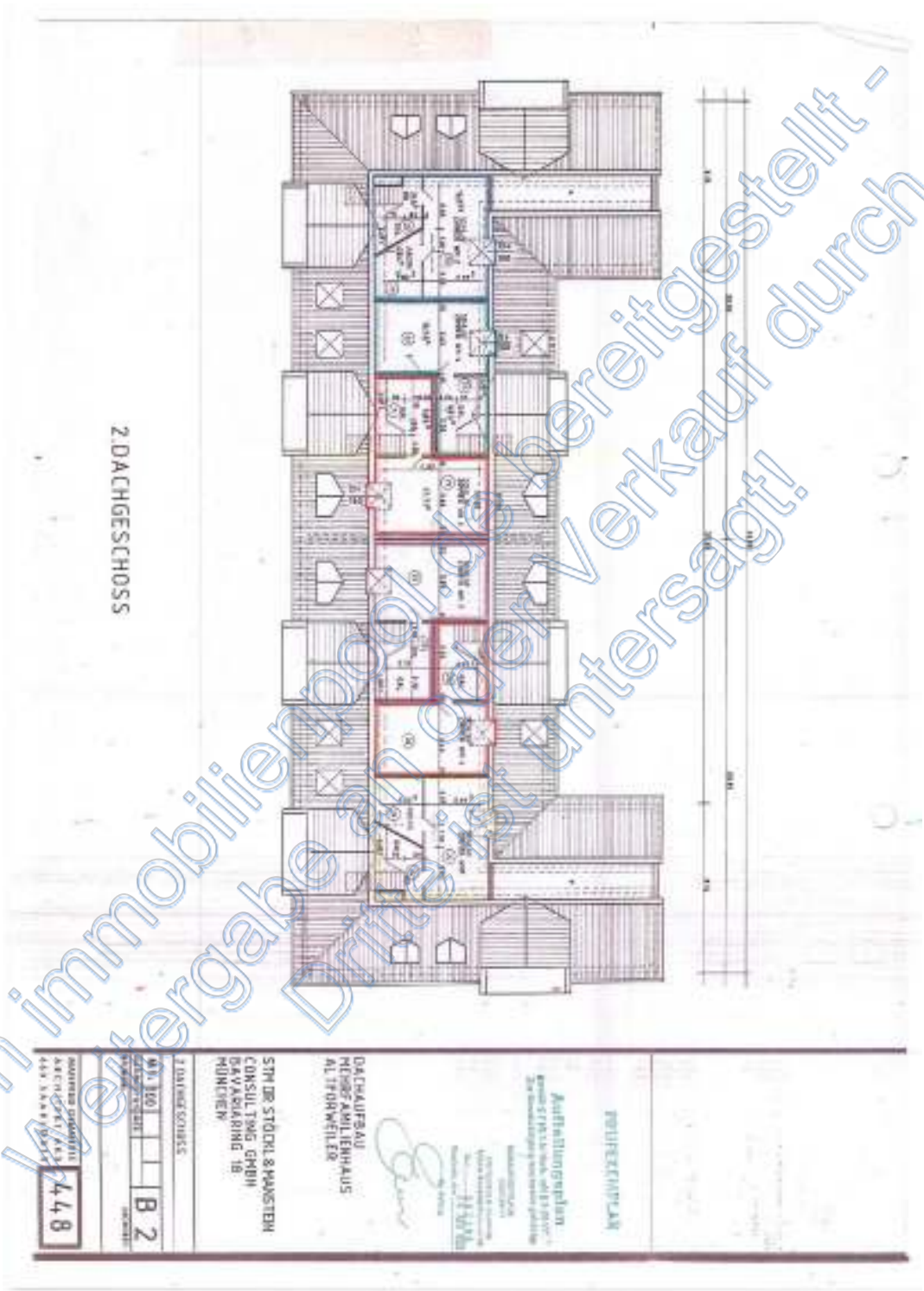


Bild 2: unmaßstäblich

Anlage 4: Auskunft aus dem Altlastenkataster

Seite 1 von 1

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

Anlage 5: Bodenrichtwertauskunft

Seite 1 von 1

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

Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 6: Energieausweis

Seite 1 von 5

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

Anlage 6: Energieausweis

Seite 2 von 5

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

Anlage 6: Energieausweis

Seite 3 von 5

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

Anlage 6: Energieausweis

Seite 4 von 5

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

Anlage 6: Energieausweis

Seite 5 von 5

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Überherrn

Seite 1 von 4

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Überherrn

Seite 2 von 4

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Überherrn

Seite 3 von 4

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

Anlage 7: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Gemeinde Überherrn

Seite 4 von 4

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

Anlage 8: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht gesamte Wohnanlage

Bild 2: Ansicht



Bild 3: Ansicht

Bild 4: Ansicht

Anlage 8: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Ansicht



Bild 6: Kelleraußentreppe



Bild 7: Hauseingangsbereich

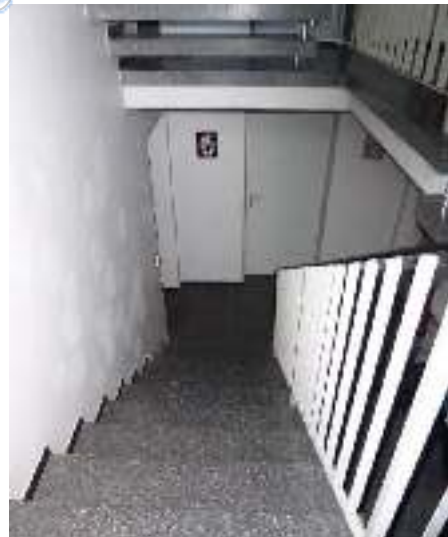


Bild 8: Treppenhaus

Anlage 8: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Treppenhaus



Bild 10: Rissbildung Wand Treppenhaus
(exemplarisch)



Bild 11: Kellerboxen



Bild 12: Waschküche

Anlage 8: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Unterverteilung Elektro Wohnung



Bild 14: Balkon

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

Anlage 8: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 15: Schaden Dachflächenfenster



Bild 16: Schaden Dachflächenfenster



Bild 17: Geschosstreppe innerhalb der Wohnung



Bild 18: Schaden Stufen

Anlage 9: Ergänzungsplan Stellplätze

Seite 1 von 1

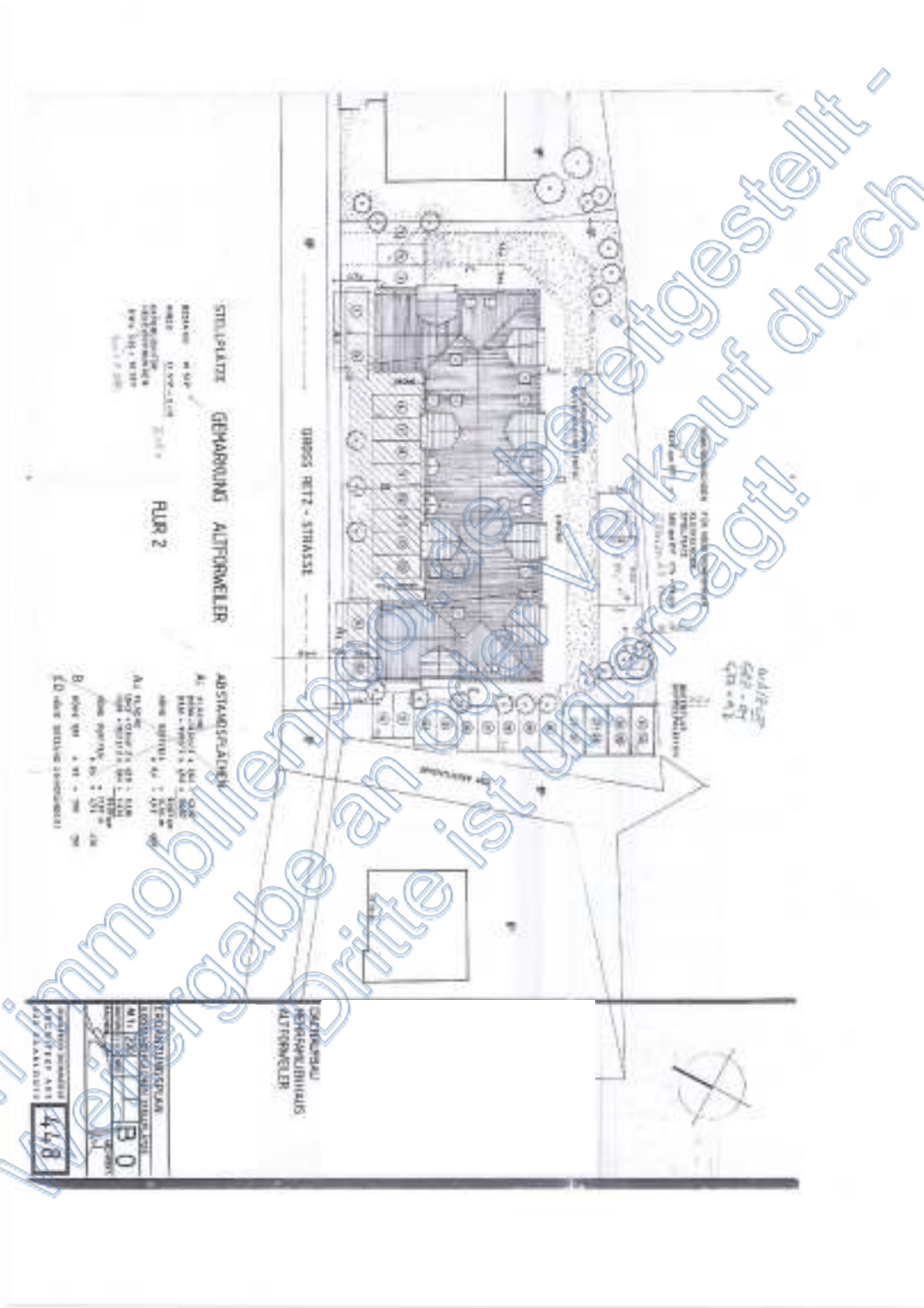


Bild 1: unmaßstäblich