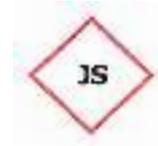


Kein Original
Gutachten!

**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!**

J. Schmitt Dipl.-Ingenieur
Beratender Ingenieur B I W
Bausachverständiger
für die Bewertung bebauter und unbebauter Grundstücke



Gutachten

Verkehrswertgutachten

Das Gutachten dient ausschließlich als Grundlage für die Verkehrswertfestsetzung gem. § 74 a ZVG

über den **106.1/1000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Marienstr. 19 in 66538 Neunkirchen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohneinheit
im I.OG sowie einem Kellerraum im KG des Gebäudes, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet.



Gebäudekomplex 8 WE

ETW I.OG Nr. 3

i.S. d. § 194 Baugesetzbuch über den Verkehrswert (Marktwert)
für das Grundstück 66538 Neunkirchen, Marienstr. 19

Objektart Mehrfamilienwohnhaus

Wohnanlage mit 8 WE, KG, EG, I.OG, II.OG, DG, einseitig angebaut
06-1995 Abgeschlossenheitsbescheinigung gem. § 7/ Abs. 4 Nr. 2/§ 32 Abs. 2
Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Zwecke der Zwangsversteigerung
zum Stichtag

20-06-2024

ermittelt mit

22 500 Euro

Dipl. – Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW

Tannenstr. 4
66129 Saarbrücken
j.s.schmitt@wsg-merano.de

Inhaltsverzeichnis

1.0 Vorbemerkungen

Allgemeine Angaben

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

- 2.1 Lage
- 2.2 Grund und Boden
- 2.3 Erschließung
- 2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)
- 2.5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen
- 2.6 Energieeffizienz

3.0 Ermittlung des Verkehrswerts

- 3.1 Bodenwertermittlung
- 3.2 Ertragswertermittlung
- 3.3 Vergleichspreisverfahren
- 3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen
- 3.5 Zusammenfassung und Verkehrswert

4.0 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

5.0 Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechten

Verzeichnis der Anlage

Anlage I	Bauzahlenberechnung
Anlage II	Bauzeichnung: Grundriss KG, I.OG, Schnitt, Ansichten
Anlage III	Foto-Dokumentation

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

1.0 Vorbemerkungen

Auftraggeber	Amtsgericht Neunkirchen Knappschaftsstraße 16 55 538 Neunkirchen
Aktenzeichen/Geschäfts-Nr.	7-K-11/22
Beschluss	Amtsgericht Neunkirchen vom 02-03-2022 Versteigerungsgericht- Zwangsvorsteigerungssache
Auftragsingang/atum/Eingang	11-05-2022/14-05-2022
Auftrag zur Nachbegutachtung/Eingang	03-06-2024/05-06-2024
Eigentümer/in	ist dem Amtsgericht bekannt
WEG/Zwangs-/Hausverwaltung	w e r
Instandhaltungsrücklage	nicht bekannt
Grund der Gutachtenerstellung/ Auftragsinhalt	Zwangsvorsteigerungsverfahren II, Beschluss des Amtsgerichtes Neunkirchen vom 02-03-2022
Wertermittlungsstichtag	20-05-2024 Tag der Ortsbesichtigung
Qualitätsstichtag	20-05-2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Teilnehmer am Ortsstermin	die beteiligten Parteien wurden auftragsgemäß schriftlich informiert der unterzeichnende Sachverständige selbst
Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von	ohne Das Gutachten wurde unter meiner Leitung und vollständigen Verantwortung erstellt.
Wohnsituation	Die Wohneinheit war zum Besichtigungszeitpunkt nicht bewohnt. Die Wohnung befindet sich in einem sehr unsauberen, ungepflegten, vernachlässigten Zustand, von Zerstörungswut gekennzeichnet, total vermüllt und zugestellt. Nach Auffassung des SV ist die Wohneinheit nicht bewohnbar, über alle Ausbaugewerke und TGA renovierungs- und sanierungsbedürftig. Darüber hinaus ist die Heizung für den Wohnbereich zum Stichtag nicht funktionstüchtig. Strom- und Wasserversorgung ist vom zuständigen Versorgungsträger eingestellt worden. Wärmedämmmaßnahmen sind im Hinblick auf energetische Sanierung durchzuführen. Ein zwischenzeitlich eingetretener Wohnhausbrand im DG übergreifend in die Obergeschossbereiche hat zusätzliche gravierende Schäden verursacht. Die Besichtigung bezieht sich auf die sichtbaren Gebäudeteile.

Besonderheiten des Auftrags/Maßgaben des Auftraggebers

Zu berücksichtigende Vorgaben :

Es ist festzustellen, ob Baulasten im Baulastenverzeichnis, Bauauflagen oder sonstige Beschränkungen bestehen und diese den Grundbesitz beeinträchtigen.

Weiterhin sollen Verwaltung (WEG), Mieter oder Pächter (Name, Vorname, Anschrift), sofern vermietet oder verpachtet, festgestellt und benannt werden.

Es wird ferner darum gebeten festzustellen, ob ein Gewerbebetrieb vorhanden ist (Art und Inhaber), ein Energiepass vorliegt und ob sich Betriebseinrichtungen, Maschinen o. ä. in diesen Räumen befinden.

Es soll überprüft werden, ob Verdacht auf Hausschwamm besteht.

Sofern sich auf dem Grundbesitz bewegliches Zubehör (§§ 97, 98 BGB) befindet, ist dies getrennt anzugeben und ebenfalls zu bewerten.

Betriebseinrichtungen

Zubehör sind nach § 97 BGB bewegliche Sachen, die ohne Bestandteile der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache zu dienen bestimmt sind und zu ihr in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnisse stehen. Eine Sache ist nicht Zubehör, wenn sie im Verkehr nicht als Zubehör angesehen wird. Nach § 55 ZVG erstreckt sich die Versteigerung des Grundstücks auf alle Gegenstände, deren Beschlagnahme noch wirksam ist.

Auf Zubehörstücke, die sich im Besitz des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers befinden, erstreckt sich die Versteigerung auch dann, wenn sie einem Dritten gehören, es sei denn, dass dieser sein Recht nach Maßgabe des § 37 Nr. 5 geltend gemacht hat.

Zubehör: nicht vorhanden

Allgemeine Hinweise

Durch eingehende Innen- und Außenbesichtigung habe ich mich über den Bau- und Unterhaltungszustand informiert. Den nachfolgenden Beurteilungen und Bewertungen liegt der festgestellte Allgemeinzustand der Gesamtanlage zu Grunde. Die Bewertung erfolgt entsprechend dem Zustand am Besichtigungstag.

Bei der Festsetzung des Verkehrswertes zum Stichtag ist der Ist-Zustand des Bewertungsobjekts maßgebend. Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Nachfrage keine Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze im Hinblick auf die neue NHK 2010 für EFH/ZFH/MFH freistehend bzw. DHH und RH abgeleitet.

Für ETW liegen keine entsprechenden Daten vor.

Als Grundlage werden der Grundstücksmarktbericht für den LK Naunkirchen von 2020, wertrelevante Daten, ergänzend eigene und von der Fachliteratur abgeleitete Marktdaten berücksichtigt.

Vom Immobilienverband Deutschland IVVD werden der Preisspiegel 2023 sowie der Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021, Immobilienpreise 2020 im Saarland (Printpresse 10/2020) als Informationsquelle herangezogen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanzgutachten.

Es wurden im vorliegenden Fall lediglich augenscheinliche, Stichprobenartige Feststellungen getroffen.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Aussagen über berische und pflanzliche Holzzerstörer oder sog. Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. sind daher im Rahmen dieses Gutachtens ohne weitere Untersuchungen eines entsprechenden Spezialunternehmens unvollständig und unverbindlich.

Weiterhin wird vorausgesetzt, dass bis auf die eventuell festgestellten Mängel die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

2.0 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

2.1 Lage

Bundesland	Saarland
Stadt und Einwohnerzahl	Neunkirchen, ca. 47.500 Einwohner Stadtteil Innenstadt
Innenörtliche Lage	Geschäfte des täglichen Bedarfs, Apotheken, Schulen, Ärzte etc. vorhanden, öffentliche Verkehrsmittel gut zu erreichen rel. gute Infrastruktur
Lagequalität	mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzung in der Strasse und im Ortsteil	wohnbauliche Nutzung mehrgeschossige Objektbebauung
Innereisungen	Verkehrslärm der Verbindungsstraße lebhafter Durchgangsverkehr Geräuschpegel hoch
Topographische Grundstücksage	ansteigender Verlauf der Marienstr.

2.2 Grund und Boden

Grundbuch	Wohnungsgrundbuch von Neunkirchen Blatt 14193
Kataster	Flur 2 Flurstück 606/98 Grundstücksgröße : 364 m ²

2.3 Erschliessung

Straßenart	Bundesstraße B 268, 51straße mit starkem Verkehr
Straßenausbau	voll ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert, Gehweg mit Verbundsteinen ausgelegt
Versorgungsanschlüsse und Abwasserbeseitigung	elektr. Strom und Wasser aus öffentlicher Versorgung, Kanalanschluss
Grenzverhältnisse Nachbarschaft, Gemeinsamkeiten Baugrund/ Grundwasser	einseitig angebautes mehrgeschossiges MHH gewachsener normal tragfähiger Baugrund soweit ersichtlich keine Grundwasserschäden

*Eine typische Baugrundsituation ist insoweit berücksichtigt,
wie sie in die Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinaus-
gehende vertiefende Untersuchungen wurden nicht angestellt.

2.4 Rechtliche Gegebenheiten (wertbeeinflussende Rechte und Belastungen)

2.4.1 Privatrechtliche Situation

Grundbuchlich gesicherte Belastungen*

Dem Sachverständigen liegt ein Grundbuchauszug vor. Danach besteht in Abt. II des Grundbuchs Neunkirchen nachfolgend aufgeführte, wertbeeinflussende Eintragung:

lfdNr. 9 Es ist ein vorläufiger Insolvenzverwalter bestellt worden und dem Eigentümer ein allgemeines Verfügungsverbot auferlegt worden §§ 21 Abs. 2, Nr. 1, Nr. 2, I. Alternative, 22 Abs. 1 InsO; gemäß Amtsgericht Neustadt a. d. Weinstraße -Insolvenzgericht – AZ: 1 IN 81/20; Eingetragen am 24.06.2021

lfdNr. 10 Über das Vermögen des Eigentümers ist das Insolvenzverfahren eröffnet worden; gem. Ersuchen v. 10.11.2021 AZ: 1 IN 81/20 Amtsgericht Neustadt a. d. Weinstraße; eingetragen am 23.11.2021

lfdNr. 11 Zwangsversteigerung ist angeordnet; gem. Ersuchen v. 02.03.2022 AZ: 7 K 11/22 Amtsgericht Neunkirchen, eingetragen am 08.04.2022

lfdNr. 12 Zwangsverwaltung ist angeordnet; gem. Ersuchen v. 25.03.2022 AZ: 7 L 2/22 Amtsgericht Neunkirchen, eingetragen am 08.04.2022

Nicht eingetragene Rechte und Lasten

Sonstige nicht eingetragene Lasten (z.B. begünstigte) Rechte sowie besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind dem SV zurzeit nicht bekannt.

Nutzung des Bewertungsobjekts

Die ETW Nr. 3 im LOG des Objekts ist zum Stichtag leerstehend.

Bodenordnungsverfahren

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

2.4.2

Öffentlich rechtliche Situation

2.4.2.1

Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan

Der Bereich des Bewertungsobjektes ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Bauplanungsrechtliche Situation 1)

Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist offensichtlich kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Fläche: Wohngebiet –M- nach § 6 BNVO

offene Bauweise gem. § 22 BNVO

GRZ Grundflächenzahl 0,6 nach § 17 BNVO

GFZ Geschosflächenzahl 1,5 wie vor

Weitere Satzungen und Baugebote

Es liegen keine Erhaltungssatzungen im Sinne der §§ 172-174 oder städtebauliche Gebote im Sinne der §§ 175-179 BauGB

Grundstücksqualität, Entwicklungszustand

baureifes Land gem. § 5 Abs. 4 ImmoWertV

*Schuldverhältnisse in Abteilung III des Grundbuchs werden bei der Ermittlung eines Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. bestehende Schulden bei Beleihung, Verkauf o. ä. sachgerecht berücksichtigt werden.

2.4.2.2 Erschliessungsbeitragssituation

Beitrags- und Abgabensituation

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich angeschlossen; Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Straßenkörper eingehaut.

Das Bewertungsobjekt bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen ist nach BauGB und KAG beitrags- und abgabefrei.

2.4.2.3 Sonstige öffentlich-rechtliche Festsetzungen

Baulastenverzeichnis

Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen gem. § 83 Abs. 5 (1) BO.

Denkmalschutz

Für das Bewertungsobjekt gibt es keine Auflagen im Denkmalschutz.

Naturschutz

Es sind keine über die generell geltende Baumschutzverordnung hinausgehenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen getroffen worden.

Wasserschutz

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

2.4.2.4 Bodenbelastungen

Bodenbelastung

Es ergaben sich keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen (Kontaminationen). Es wird demzufolge von ungestörten Bodenverhältnissen ausgegangen.

Darüber hinaus wurden keine weiteren Prüfungen/Untersuchungen veranlasst bzw. durchgeführt.

1) zum Bauordnungsrecht:

Die Weiterleitung wurde auf der Grundlage des tatsächlich bestehenden Gebäudes durchgeführt.

Die Übereinstimmung der beutlichen Anlagen und Nutzungen mit dem Bauordnungsrecht und Baugenehmigung wird vorausgesetzt.

2.5 Beschreibung des Gebäudes und der Außenanlagen

2.5.1 Mehrfamilienwohnhaus

Gebäudetyp/Bauweise

Gemeinschaftseigentum

MFW, Wohngebäude, Massivbau

KG, EG, I. OG, II. OG, DG

8 WE

Ursprungsbaupjahr/ Abgeschlossenheit

≈ 1904/1995

Dachkonstruktion + Dacheindeckung

Satteldach, Sparren nach Statik, Dachziegel

Fassade

Münchener Rauputz, Anstrich

Giebel- u. Rückseite: wie vor

Sockel: farblich abgesetzt (schadhaft, mangelhafter Zustand)

Heizung

Gaszentralheizung, zentrale WW-Versorgung

Plattenheizkörper

Besondere hauf. Einrichtung

keine

Energieeffizienz

Energieausweis für die Gesamtwohnanlage nicht vorhanden

Modernisierungsmaßnahmen

keine

2.5.2 Wohnung

Wohnfläche

Sondereigentum

Wohnflächenberechnung Σ 47,55 m² (s. Anlage I)

Sanitärbereich, Bad

Objektart

Fiesen

Bauweise

teilwandhoch

Qualität

einfach

Waschbecken/Wanne/WC

eingebaut

wie vor

Die Be- und Entlüftung der innen liegenden WC-Anlage erfolgt mechanisch gem. DIN 18017.

Fenster

Holz-/Kunststofffenster, Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Oberlicht

Fußböden

Zimmer Fußbodenarten

Wohnräume PVC

Nassraum Fliesen

Wohnungseingangsbereich

Einfache Wohnungseingangstür ohne Mehrfach-Verriegelung

Innentüren

z. T. Türblötter, Umfassungszargen, einfache Schlösser u. Beschläge

Wohnungssituation

Die Wohnung befindet sich nach Inaugenscheinnahme in einem nicht bewohnbarem Zustand, hoher Instandhaltungsrückstau, renovierungs- und sanierungsbedürftig. Es besteht max. Unterhaltungsrückstau.

Gesamtbeurteilung

Aufgrund unterlassener Unterhaltungs-, Instandsetzungs- u. Modernisierungsmaßnahmen hat sich erheblicher Renovierungsrückstau im Gebäude- und Außenanlagenbereich aufgebaut.

Das Gebäude befindet sich, soweit erkennbar, in einem gravierend vernachlässigten Unterhaltungszustand.

Feuchteschäden großen Ausmaßes im ganzen Gebäude in Verbindung mit Schimmelpilzbildung sind festzustellen. Darüber hinaus ist die Heizung in allen Wohnbereichen zum Stichtag nicht funktionsfähig.

Zu bemängeln ist vor allem die schlechte energetische Fassade-situation in Verbindung mit den Fensterelementen, die den heutigen Standards resp. Vorschriften nicht mehr entsprechen.

Ein zwischenzeitlich eingetretener Wohnhausbrand im DG übergreifend in die Obergeschossbereiche hat zusätzliche gravierende Schäden verursacht. Die Vorgaben der GFG 2023 (ehem. EnEV 2014) sind zu überprüfen.

Die Anforderungen entsprechen nicht mehr den heutigen Ansprüchen an Bauphysik und Wärmedämmung.

2.5.3 Außenanlagen

Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen.

2.6 Energieeffizienz

Energetische Qualität

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG 2023) löst mit Wirkung zum 01-11-2020 die EnEV (2002-2020) und das EEWärmeG (2009-2020) ab.

Zusammen mit dem GEG werden zukünftig die novellierte DIN V 18599:2018 die Regeln beim energieeffizienten Bauen bestimmen. Die Anforderungen an Gebäude wurden bei dem Zusammenschluss nicht verschärft. Das Anforderungsniveau wird mit dem GEG derzeit nicht erhöht und viele Berechnungsgrundlagen werden übernommen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2014), die am 01. Mai 2014 neu in Kraft getreten ist, stellt für Neubauten und Bestandsgebäude hohe Ansprüche an die energetische Qualität.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein älteres Bestandsgebäude.

Diesbezüglich sind beispielsweise folgende Vorschriften zu berücksichtigen: bei größeren Änderungen an Außenbauteilen müssen bestimmte Grenzwerte der EnEV eingehalten werden

(z.B. für die Wärmedurchgangskoeffizienten) die meisten elektrischen Speicherheizsysteme dürfen ab dem 31. Dezember 2019 nicht mehr betrieben werden Heizkessel, die vor dem 1. Oktober 1978 eingebaut oder aufgestellt wurden sind, dürfen größtenteils nicht mehr betrieben werden.

ungedämmte, zugängliche Wärmeverzweigungs- und Warmwasserleitungen sowie Armaturen von Heizungsanlagen, die sich nicht in beheizten Räumen befinden, müssen gedämmt werden.

ungedämmte oberste Geschossdecken beheizter Räume oder die darüber liegender Dächer müssen so gedämmt werden, dass ein bestimmter Wärmedurchgangskoeffizient nicht überschritten wird.

Außenbauteile dürfen nicht in einer Weise verändert werden, dass die energetische Qualität des Gebäudes verschlechtert wird.

Eine genaue Analyse der energetischen Anforderungen und der daraus resultierenden Kosten kann nur durch einen entsprechenden Spezialisten angefertigt werden. Im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens ist eine derartige Analyse nicht möglich.

Energieausweis

Die GEG schreibt vor, dass Verkäufer oder Vermieter im Falle eines geplanten Verkaufs oder einer Vermietung den potenziellen Käufern oder Mietern einen Energieausweis vorlegen müssen.

Der Energieausweis für Gebäude ist eine Art Ausweis, der dokumentiert wie das Gebäude energetisch einzuschätzen ist.

Im vorliegenden Fall ist kein Energieausweis vorhanden. Da es sich um ein älteres Gebäude handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die baulichen Anlagen im jetzigen Zustand den Anforderungen der GEG zumindest teilweise nicht gerecht werden und ein Energieausweis dies auch dokumentieren würde.

3.0 Ermittlung des Verkehrswerts**3.1 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks**

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert* an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Stichtag 20.06.2024 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I) Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitrags-/abgabefreien Zustand

tatsächlicher b/a-Zustand des Bodenrichtwerts (frei)	100 Euro/m ²
b/a-freier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	100 Euro/m ²

II) Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts

Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor
Stichtag 01-01-2022	20-06-2024	x 1,00

III) Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen

lageangepasster b/a – freier BRW am Qualitätsstichtag	=	100 Euro/m ²
Fäche (m ²) k. A.	x 364	1,00
Tiefe (m) 40	x 24	1,00
Entwicklungsstufe baureifes Land	x baureifes Land	1,00
Art der Nutzung M	x M	1,00
Zuschnitt unregelmäßig	x unregelmäßig	1,00
Vollgeschosse III	x III	1,00
Bauweise offen	x offen	1,00
angepasster b/a-freier Bodenrichtwert	=	100 Euro/m ²
beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beträge u. ä.	=	0,0 Euro/m ²
Relativer b/a-freier Bodenwert auf Bodenrichtwertbasis	=	100 Euro/m²

IV) Ermittlung des Gesamtbodenwerts

Relativer b/a-freier Bodenwert	=	100 Euro/m²
Wohnbaufläche/Umgriffsfläche	x 364 m ²	
b/a-freier Bodenwert Wohnbau-/Umgriffsfläche	=	36 400 Euro
Σ Summe b/a-freier Bodenwert	=	36 400 Euro

V) Ermittlung des anteiligen Gesamtbodenwerts

Da das Miteigentum nur einen Teil des Bodenwertes beinhaltet, muss dieser Anteil noch ermittelt werden. Bodenwertanteil des Bewertungsobjekts

x 106,1/1000	
Wohnungseigentum anteiliger Bodenwert MEA	= 3 862 Euro

Σ Summe Wohnungseigentum	= 3 862 Euro
---------------------------------	---------------------

Erläuterung zur Bodenrichtwertanpassung

Auf diesen lageangepassten „b/a-freien Bodenwert“ ist der Markt Anpassungsfaktor des Sachwertverfahrens abzustellen (dieser Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage). Die danach ggf. noch berücksichtigten Einflussfaktoren gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts den Markt Anpassungsfaktor.

*Bodenrichtwert, (Marktfaktoren) über Geoportaal Saarland Informations- und Interaktionsplattform der Geodateninfrastruktur Saarland (GDI-SL)

3.1.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Bodenwertermittlung

Grundstücksfläche

Die angesetzte Fläche wurde dem Grundbuchsatz und der Beschlussfassung des Amtsgerichtes Neunkirchen entnommen.

Grundstücksqualität

Gemäß den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Gegebenheiten ist das Grundstück als baureife Wohnfläche einzustufen.

Beitrags- und Abgabenzustand

Das Grundstück ist beitrags- und abgabefrei.

Bodenrichtwert

Der Bodenrichtwert für den Bereich des Bewertungsobjektes hält sich stabil. Es ist keine Steigerung feststellbar. Bei zwei verschiedenen Richtwerten müsste ein neuer Wert errechnet werden. Die daraus resultierende Veränderung bis zum Wertermittlungsstichtag wird aufgrund einer linearen Entwicklung der Grundstückspreise bestimmt.

Anhand dieser Veränderung würde der Bodenrichtwert zum Wertermittlungsstichtag eingesetzt werden.

Lage-Anpassung

Als Innenstadtbereich mit mäßigem Verkehrsaufkommen, durchschnittlichen, in Stoßzeiten erhöhten Immissionswerten zeigt sich im Verhältnis zu anderen Grundstücken in der Bodenrichtwertzone eine nicht unbedingt bessere Lagequalität.

Als Wohnlage ist die Örtlichkeit als in etwa gleichwertig anzusehen. Von daher wurde auch kein besonderer Zuschlag vom Sachverständigen berücksichtigt.

Miteigentumsanteile

Die Miteigentumsanteile wurden dem Grundbuchsatz und der Beschlussfassung des Amtsgerichtes Neunkirchen entnommen.

3.2 Ertragswertberechnung gewählt: zweigleisiges EWV (Standardverfahren) RND ≤ 50 Jahre

Gebäudebezeichnung	Mieterart	Nutz- bzw. Wohnfläche m ² Euro/m ²		nachhaltig erzielbare Nettokaltmiete	
				monatlich Euro	jährlich Euro
MFH	I. OG	47,55	5,50	260	3 120
SUMME Σ ROHERTRAG					3 120
Rohertrag (Summe der nachhaltig erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)					3 120
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)					
Bewirtschaftungskosten					
Anteil des Vermieters für					
Verwaltungskosten	2%				
Instandhaltungskosten					
MFH	21 %				
Außenanlagen	1 %				
Mietausfallwagnis	3 %	Σ 27 %			850
Jährlicher Reinertrag					= 2 270
Reinertragsanteil des Bodens					
2,50 % von 3 862 Euro (P-zinssatz x Bodenwert d. Umgriffsfläche)					
					= 100
Ertrag der baulichen Anlagen					= 2 170
Vervielfältiger Anlage 1 zu §§ 20 ImmoWertV					
bei p = 2,50 % Liegenschaftszinssatz					
bei n = 20 Jahren Restnutzungsdauer					
					x 15,59
Ertragswert der baulichen Anlagen					= 33 830
Bodenwert					+ 3 862
Vorläufiger Ertragswert					= 37 692
abzüglich wertbeeinflussender Umstände					
Für erforderliche Instandsetzungs-, Sanierungs- und Renovierungsarbeiten wird ein Rückstellungsbetrag von ca. 35-45% des vorl. Ertragswertes als angemessen erachtet. Die vorgenannte Zahl kann nur als Richtwert betrachtet werden. Präzise Aussagen über die Höhe der Reparaturaufwendungen sind nur durch Einholen von spezifizierten Kostenschätzungen möglich.					
zusätzliche Marktanpassung, Modernisierungstau, Baumängel					./- 15 000
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass etwaige Angaben über Baumängel und Bauschäden in dieser Wertmittlung allein aufgrund einer in Augenscheinnahme beim Ortsstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.					
Marktingepasster vorläufiger Ertragswert					= 22 700
Wertsteigernde besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale					+ 0
ERTRAGSWERT des Wohnungseigentums					rd. 22 700 Euro

3.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohnfläche

Die Berechnung/Ermittlung/Aufstellung der Wohnfläche der ETW Nr. 3 des Bewertungsobjekts wurde den vorliegenden techn. Bauunterlagen entnommen.

Ansonsten standen zur Bearbeitung des Gutachtens keine weiteren Bauzeichnungen zur Verfügung.

Die Berechnungen orientieren sich an den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, WoFIV).

Grundsätzlich sind die vom SV aufgestellten Daten nur in Verbindung und als Grundlage für die Wertermittlung des Objekts ausschließlich verwendbar.

Rohertrag § 18 ImmoWertV

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen (nachhaltig gesicherten) Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) auszugehen. 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 von den üblichen abweichenden Erträgen erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine solche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen zugrunde zu legen. (vgl. § 18 Abs. 2 ImmoWertV)

Die Wohneinheit Nr. 3 im 1. OG des Bewertungsobjekts war zum Besichtigungszeitpunkt nicht bewohnt.

Die Vorgaben im Mietspiegel (Mietspiegeltabelle IVD-Prozesspiegel für Immobilien im Saarland 2023)

haben eine Größe von ca. 70 m² Wohnfläche, entsprechend einer 3 ZK3 - Wohnung und entsprechende Merkmale (einfach, mittel, gut) zum Wohnwert als Grundlage vorgesehen.

Für die Region Stadt Neunkirchen sind vom Immobilienverband IVD e. V. aktuellste Vorlage Marktdaten erfasst.

Aufgrund der Innenstadtlage und einfachen Wohnwert wird ein Mietpreis von 5,50 Euro/m² empfohlen.

Nach Auffassung des SV ist dieser Mietansatz als nachhaltig anzusehen.

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der nachhaltig erzielbaren Nettokaltmiete durchgeführt, gem. §§ 17 – 20 ImmoWertV 2010.

Bewirtschaftungskosten § 19 ImmoWertV

Die Bewirtschaftungskosten sind Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere der Gebäude) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis. Die Abschreibung ist gemäß § 19 Abs. 1 durch Einrechnung in den Barwertfaktoren für die Kapitalisierung des auf die baulichen und sonstigen Anlage entfallenden Anteils des (Grundstücks)Rohertrags berücksichtigt. Weiter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch unbringliche Mietrückstände oder Leerständen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Kosten einer Rechtsverfolgung auf Mietzahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 19 Abs. 2 Satz 3).

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.

Liegenschaftszinssatz § 14 ImmoWertV

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. § 14 Abs. 3 ImmoWertV). Der Ansatz des (marktkonformen) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d.h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens.

Vom Immobilienverband Deutschland **IVD** veröffentlichte Liegenschaftszinssätze, sowie Ansätze und Empfehlungen aus der neuesten Fachliteratur (**KLEIBER 10. Auflage 2010**) werden ebenfalls berücksichtigt.

Restnutzungsdauer § 6 ImmoWertV Absatz 6

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung aus „üblicher Gesamtnutzungsdauer“ abzüglich „tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag“ angesetzt. 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.

Als Restnutzungsdauer wird die Anzahl der Jahre angesetzt, in denen die baulichen (und sonstigen) Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie ist demnach entscheidend vom wirtschaftlichen, aber auch vom technischen Zustand des Objekts, nachrangig vom Alter des Gebäudes bzw. der Gebäudeteile abhängig.

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach ROSS.

Gem. WertR 2005 liegt die Gesamtnutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern (entsprechend ihrer Qualität) bei 60 – 80 Jahren.

Im vorliegenden Fall erscheint ein Wert von 80 Jahren als angemessen.

Das Ursprungsgebäude wurde vermutlich 1904 gebaut. Es ist somit weit über 100 Jahre alt.

Letztlich ergibt sich auch aufgrund der Bauweise/Bausubstanz zum Stichtag eine modifizierte (fiktive) Restnutzungsdauer von ca. 20 Jahren.

Nach ROSS ergibt sich somit bei einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von angenommen 80 Jahren und einer Restnutzungsdauer von rd. 20 Jahren eine Wertminderung von 66 v.H.

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Für spätere Instandhaltungsmassnahmen und Reparaturen werden vermutl. keine Rücklagen gebildet.

Die Anteile an der Gesamtrücklage werden i. d. R. pro Wohneinheit/Eigentümer/Mitigentumsanteil gesondert festgehalten.

Trotzdem sind Rücklagen keine wertsteigernden Faktoren; nach WEG und üblicher Praxis ist es nicht möglich, den über einen evtl. längeren Zeitraum angesammelten Betrag dem Verkehrswert zuzuschlagen. Weitere positiv oder negativ wertbeeinflussende Faktoren sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht erkennbar.

3.3 Vergleichspreisverfahren

Kaufpreis Euro/m ²	Baujahr	Anpassung Baujahr + Bauweise	Wohnlage	Anpassung Wohnlage	Wichtigkeitsfaktor	Angepasster Kaufpreis Euro/m ²	Ausreisser Abweichung v. Mittelwert	Kaufpreis o. Ausreisser Euro/m ²	
550*	2021	1,00	mittel	1,00	1,00	550	+13,80 %	950	
400*	2021	1,00	mittel	1,00	1,00	400	-15,80 %	100	
Mittelwert								rd. 475	
Vergleichspreis		475 Euro/m ² x rd. 47,55 m ² =					22 586 Euro		
Der Vergleichspreis beträgt:							rd. 22 500 Euro		

3.3.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Vergleichswertberechnung

Kaufpreis/Kauffall

Die Verkäufe entstammen beide den Kaufpreisanalysen mit bekannter Immobilienmakler, Sparkassen und Versicherungsunternehmen. Gleichwohl sind mit sowohl von den Gutachterausschüssen im Saarland als auch vom Immobilienverband IVD Saarland zumindest ähnliche Mittelwerte mitgeteilt worden. Die Kauffälle sind mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, weil sie sich auf Verkäufe von Wohnungen beziehen, die fast identisch sind.

Baujahr

Die Anpassung für Baujahr und Bauweise ist insofern unerheblich, da gleiche Bauqualität, Bauweise und -ausstattung einhergehen. Die Anpassung ist weder positiv noch negativ zu bewerten.

Wohnlage

Die Kauffälle liegen alle in der gleichen Wohnlage wie das Bewertungsobjekt. Eine Anpassung an die Wohnlage wurde nicht vorgenommen. Nach den neuesten Erkenntnissen stagniert die Nachfrage; man kann also feststellen, dass sich die Lage infolge mäßiger Infrastruktur nicht verbessern wird. Der Faktor Wohnlage bleibt vorerst unverändert.

Wichtigkeitsfaktor

Nicht alle Vergleichspreise sind im gleichen Masse aussagekräftig und verlässlich. Für Vergleichspreise, deren Aussagekraft geringer ist als die der anderen Preise, wird daher ein Abschlag vorgenommen, um diesem Unsicherheitsfaktor gerecht zu werden. Im vorliegenden Fall sind beide Vergleichspreise im gleichen Masse aussagekräftig.

* sachverständig angepasst

Angepasster Kaufpreis/Ausreisser/Kaufpreis ohne Ausreisser

Kaufpreise für Immobilien kommen aus den unterschiedlichsten Gründen immer wieder unter ungewöhnlichen Verhältnissen zustande (Notverkauf, Verkauf innerhalb der Familie, Zwangsversteigerung etc). Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) schreibt dazu in § 7 „Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“:

Zur Wertermittlung und zur Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung sind Kaufpreise und andere Daten wie marktübliche Mieten und Bewirtschaftungskosten heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind.

Eine Beeinflussung durch ungewöhnliche Verhältnisse kann angenommen werden, wenn Kaufpreise und andere Daten erheblich von den Kaufpreisen und anderen Daten in vergleichbaren Fällen abweichen.

Daher wird zu dem statistischen Hilfsmittel des „Ausschlusses von Ausreisserwerten“ gegriffen. Nach statistischen Erfahrungen sind solche Werte nicht heranzuziehen, die mehr als 30 % vom vorläufigen Mittelwert abweichen. Beide Kaufpreise liegen im gleichen Masse um den Mittelwert herum. Die Abweichung ist als gering einzustufen. Das Verfahren kann als relativ zuverlässig beurteilt werden.

Vergleichspreis

Nachdem nun alle nötigen Anpassungen vorgenommen wurden, um die Vergleichsobjekte durch Umrechnung anhand von Faktoren mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar zu machen, erhalten wir denjenigen Quadratmeterwert, der für die Vergleichsobjekte gälte, wenn er zum Bewertungsstichtag vereinbart worden wäre.

Man kann nun diesen Wert mit der Fläche multiplizieren und erhält einen angemessenen Vergleichswert für das Bewertungsobjekt.

3.4 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

Ertragswert: **22 700 Euro**

Vergleichswert auf d. Basis von Vergleichspreisen: **22 500 Euro**

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert gemäß § 8 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten.

Anhand der in der Verfahrenswohl dargelegten Auswahlkriterien...

1. Welche Verfahren vollziehen die Preisbildungsmechanismen für diese Objekt nach...?
2. Für welche Verfahren stehen die notwendigen Daten aus dem Immobilienmarkt zur Verfügung...?

...wird im Folgenden die jeweilige Aussagefähigkeit der ermittelten Verfahrenswerte eingeschätzt und daraus ein gewichtetes Mittel gebildet:

1. Objektart		Gewichtung	Begründung						
Ertragswert		1.0	Verlässig ertragsorientiert						
Vergleichspreiswert		1.0	Vergleichspreise wirken stabilisierend						
2. Datenqualität		Gewichtung	Begründung						
Ertragswert		0.8	sichere Mietm., marktüb. Jagerschaftsanzahl						
Vergleichspreiswert		0.2	geringe Anzahl Kaufinteress., dennoch vergleichbar						
Ergebnis	Objektart	Daten	Faktor	Verfahrenswert	Gewichtetes Mittel				
Ertragswert	1.0	x	0.8	=	0.80	x	22 700 Euro	=	18 160 Euro
V-Preiswert	1.0	x	0.2	=	0.20	x	22 500 Euro	=	4 500 Euro
Summe der Gewichte			1.00						22 650 Euro
Gewichtetes Mittel			22 650/1						22 650 Euro

Das gewogene Ergebnis aus den zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt zum Qualitätsstichtag:

22 500 Euro

In Worten: **zweiundzwanzigtausendfünfhundert** Euro

3.5 Zusammenfassung und Verkehrswert

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine ETW, Wohnung Nr. 3 des Aufteilungsplanes, 3 ZKB, mit einer Wohnfläche von 47,55 m² im I.OG eines MFH. Das Ursprungsgebäude wurde vermutlich 1904 gebaut.

Der Verkehrswert über den MEA 106,1/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Markenstr. 19 in 66538 Neunkirchen verbunden mit der Wohnung im I.OG nebst Kellerraum im KG Nr. 3 des Aufteilungsplanes

wird zum Qualitätslichttag 20-06-2024 mit

22 500 Euro festgesetzt

in Worten: **zweiundzwanzigtausendfünfhundert Euro**

SCHLUSSFÖRMEL

Vorstehendes Gutachten habe ich aufgrund eingehender Besichtigung des Objektes und genauer Prüfung der Verhältnisse nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Zu den Beteiligten besteht keinerlei persönliche und wirtschaftliche Bindung. Am Ergebnis des Gutachtens habe ich kein persönliches Interesse. Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

Saarbrücken, 24-06-2024



Dipl.-Ing.
Joachim Schmitt
Beratender Ingenieur BIW

Dipl. - Ing.
Joachim Schmitt
Berat. Ingenieur BIW

Tannenstr. 4
66129 Saarbrücken
js.projektmanagement@gmx.de

4 Rechtsgrundlagen und verwendete Literatur

4.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz v 14-06-2021 (BGBl. I S. 1807) n.W.v. 23-06-2021

ImmoWertV:

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

WertR:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) in der Fassung vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015)

BRW-RL:

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

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2009), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 28. August 2013 (BGBl. I S. 3458)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Juli 2013 (BGBl. I S. 2197)

Das Gebäudeenergiegesetz (**GEG 2020**) tritt mit Wirkung zum 01-11-2020 die EnEV (2007-2020) und das EEWärmeG (2009-2020) ab.

WoFlV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2013 (BGBl. I S. 2346)

ZVG

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24.03.1897 (RGBl. S. 97), in der Fassung der Bekanntmachung vom 20-05-1898 (RGBl. S. 369, 713) (BGBl. III 310-14), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 24-08-2001 (BGBl. I S. 2198)

4.2 Verwendete Wertermittlungsfachliteratur

Sprengnetter Hans-Otto Grundstücksbewertung, Loseblattsammlung, Wertermittlungsforum Sinzig 2003

Sprengnetter Hans-Otto WF-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adressammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung, Version 8.0
Wertermittlungsforum Sinzig 2003

Kleiber, Simon, Meyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeigerverlag Köln 2002

Simon, WertR Wertermittlungsrichtlinien 4. Auflage 2006

Kleiber Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien WertR 06 und **ImmoWertV 2010** 10. Auflage 2010

Kleiber Wolfgang, Wertermittlungsrichtlinien 2012, 11. Auflage

Kleiber Wolfgang, ImmoWertV 2021, 13. Auflage 2021

Gerardy, Möckel, Toff Praxis der Grundstücksbewertung

Ross, Brachmann, Holzner Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken

Mannek Wilfried, Wertermittlung von Immobilien, 4. aktualisierte Auflage aus 2006

Sommer, Kröll Anzuwendende Liegenschaftszinssätze aus einer empirischen Untersuchung, in GuG 5/95
Luchterhandverlag Neuwied, 1995

Immobilienverband Deutschland IVD veröffentlichte Liegenschaftszinssätze

Immobilien-Preisspiegel Saarland 2020/2021 IVD Preise für Immobilien im Saarland

IVD Deutschland 2023 Wohn- und Gewerbeimmobilien Saarland

5 Anmerkungen zu den Baubeschreibungen, Veröffentlichungs-, Nutzungs-, Verwertungsrechte

5.1 Sie basieren auf den bautechnischen Unterlagen, Baubeschreibungen und Beobachtungen vor Ort

Es werden nur vorherrschende Merkmale, nicht alle Details wiedergegeben

Die vorliegende Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten

Untersuchungen wurden augenscheinlich und zerstörungsfrei durchgeführt

Es wurden nur offensichtliche Merkmale aufgeführt, soweit sie ohne Zerstörung erkennbar sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf der Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr

Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall-, Brand- und Wärmeschutz wurden nicht durchgeführt

Die Funktionstauglichkeit einzelner Bauteile, Anlagen, Ausstattungen und Installationen wurde nicht geprüft. Im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

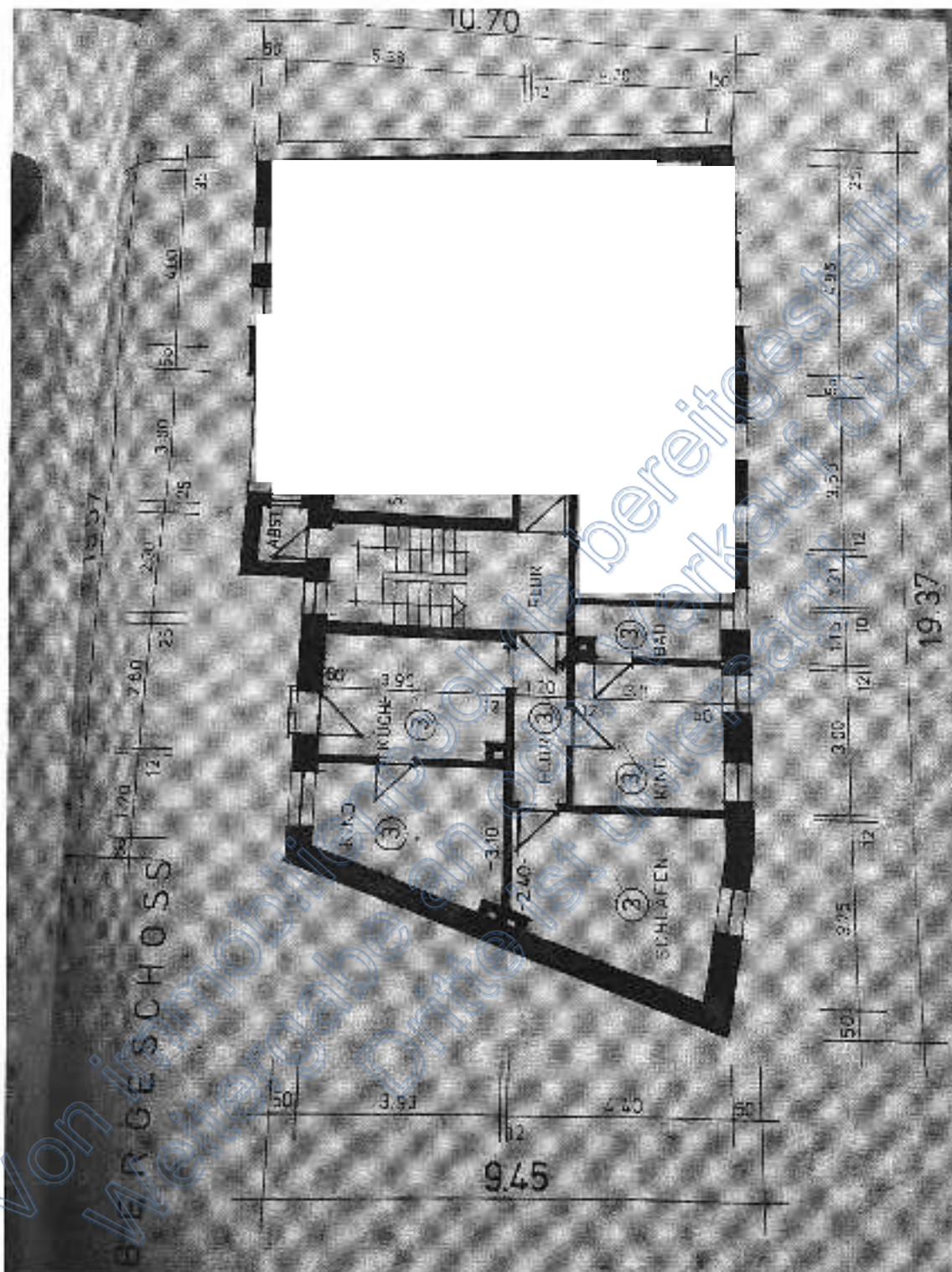
Auswirkungen der ggf. vorhandenen und erkennbaren Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert sind nicht berücksichtigt worden.

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

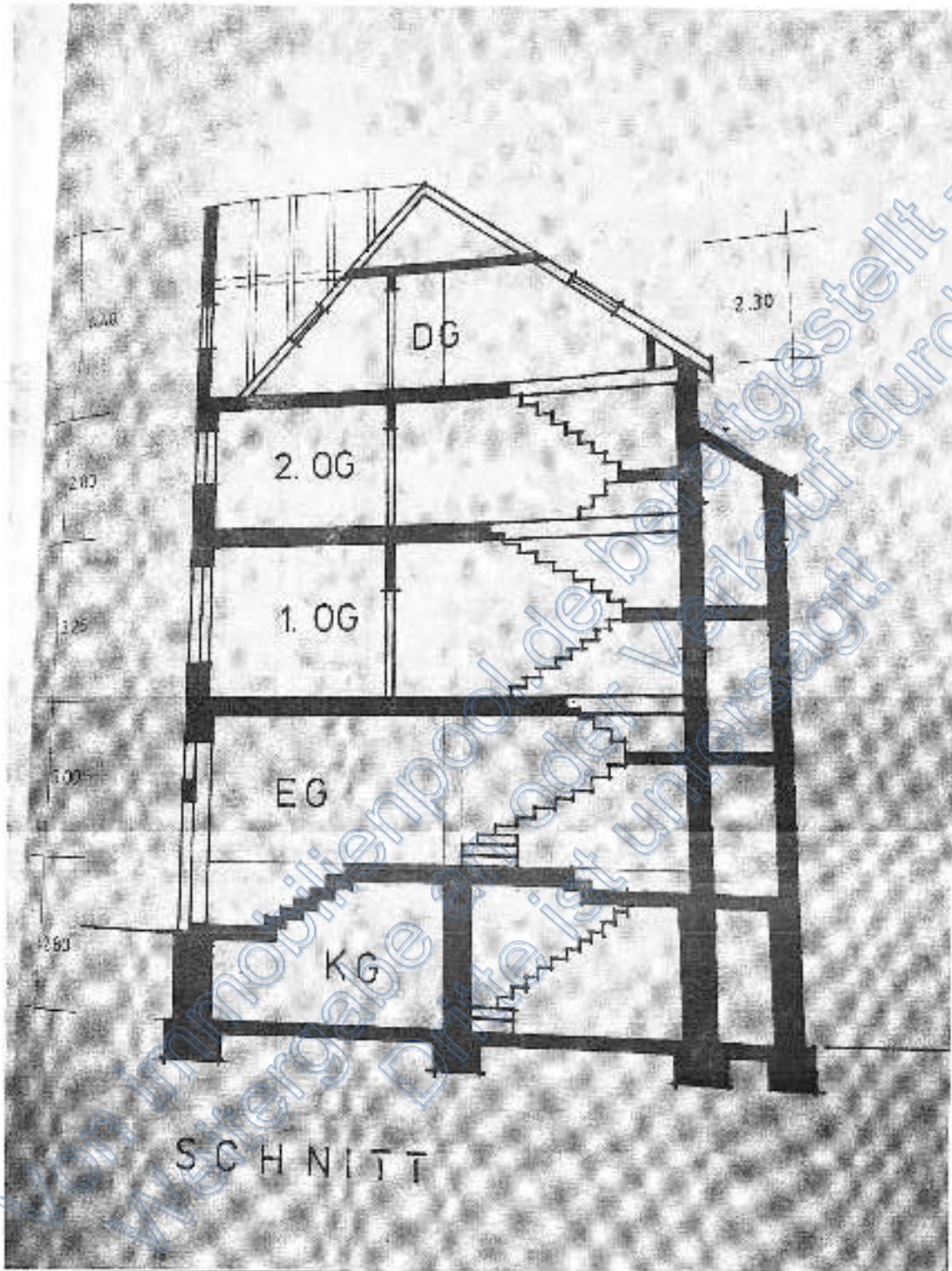
5.2 Der AG ist ausdrücklich befugt, das Gutachten oder Abschriften davon an Dritte (bspw. Gläubiger, Schuldner, Interessenten) weiterzugeben. Dem AG ist es dabei auch gestattet, das Gutachten ganz oder in Auszügen während der Dauer des Verfahrens, selbst oder durch Dritte, in sämtlichen Medien, insbesondere im Internet, zu veröffentlichen und zum Download und/oder Ausdruck bereitzustellen. Der AN hat bei der Erstellung des Gutachtens dafür Sorge getragen, dass sämtliche Belange des Datenschutzes (bspw. Strukturdaten und personenbezogene Daten), des Urheberrechtes (bspw. Lizenz für Verwendung von Flurkarten) und Persönlichkeitsrechte (bspw. für die Verwendung von Bildern) für die vorgesehenen Formen der Veröffentlichung gewahrt sind und stellt den AG von etwaigen Ansprüchen Dritter wegen Verletzung dieser Rechte frei.

© Urheberrechtsschutz

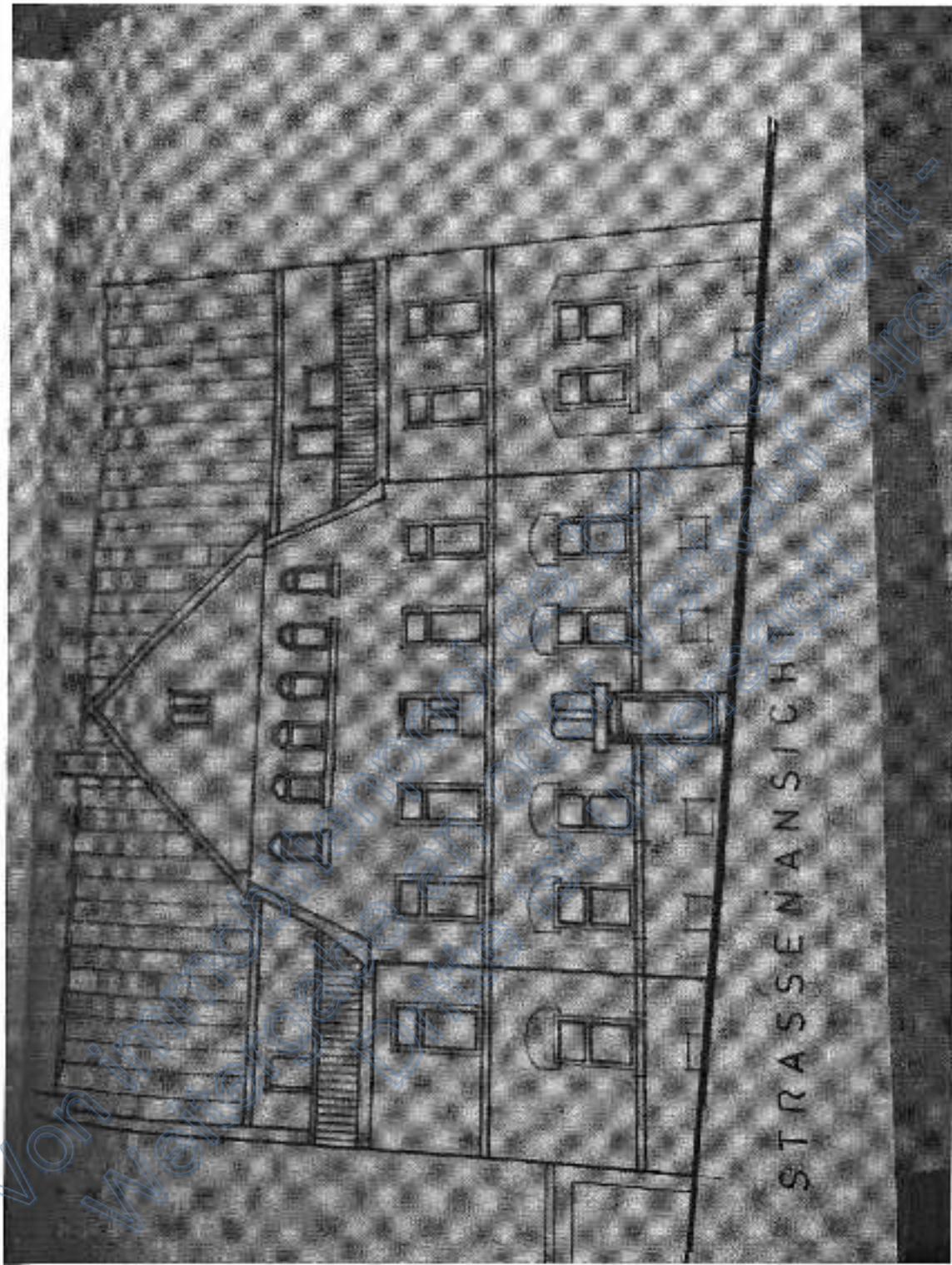
Alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nicht gestattet.

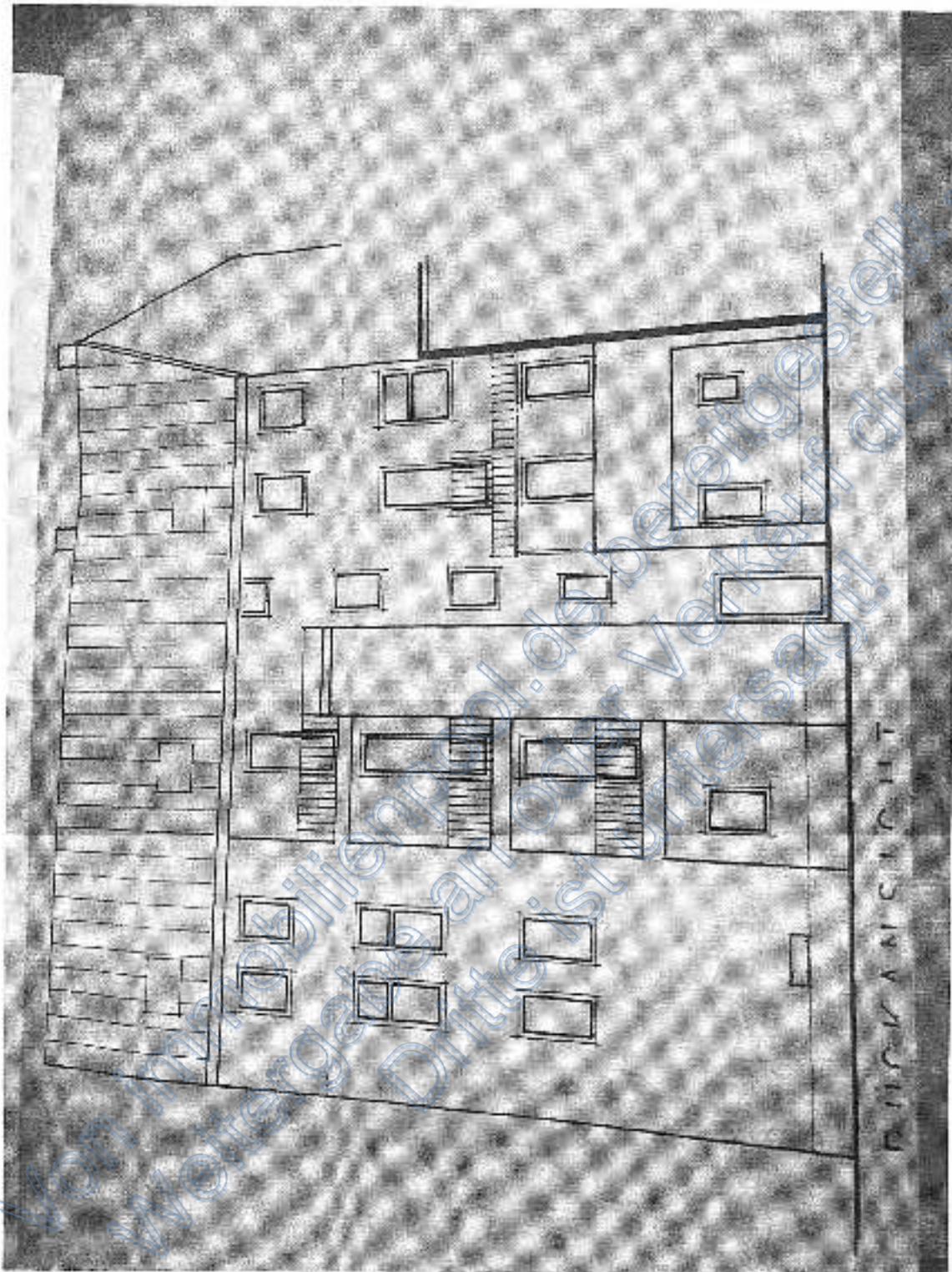


Grundriss 1. OG ETW Nr. 3



255







DG + OG links

Hauseingang

IST - Zustand ETW Nr. 3 I.OG





