

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!**

# Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

Das Gutachten dient ausschließlich für die Verkehrswertfestsetzung gemäß §74 a ZVG.

**Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung im Keller- und Untergeschoss eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten**

**Adresse: 66538 Neunkirchen,  
Andreasstraße 33**

**Aktenzeichen: 7 K 26/22**

**Wertermittlungsstichtag: 15.03.2023**

**Anzahl der Seiten des Gutachtens: 36** (incl. Deckblatt und Anlagen)

**Anzahl der Ausfertigungen: 7** Ausdrücke (1 x für die Unterlagen des SV)

**1** Pdf-Datei

**Ausfertigung Nr: 8**

Pdf-Datei

## Sachverständigenbüro

Architekt - Dipl. Ing (FH)

Michael Lehberger

Denisstraße 23, 66482 Zweibrücken

Telefon: 06332 - 9175657, Telefax: 9174235

e-mail: bslehberger@t-online.de

www.bausachverstaendiger-zw.de



von der Architektenkammer Rheinland - Pfalz  
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken / Ermittlung von Mieten und Pachten

- Wertermittlung Grundstücke / Gebäude
- Beratung
- Thermografie

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
1.3	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	3
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung .....</b>	<b>4</b>
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen .....</b>	<b>7</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus .....	7
3.3	Außenanlagen .....	9
3.4	Sondereigentum an der Wohnung im Keller- und Untergeschoß .....	9
3.5	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen .....	10
3.6	Hausgeld .....	10
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage .....	11
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>11</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	11
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück .....	12
4.4	Bodenwertermittlung .....	12
4.5	Ertragswertermittlung .....	13
4.6	Verkehrswert .....	21
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>22</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	22
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	22
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>22</b>

### Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt:	Eigentumswohnung im Keller- und Untergeschoß eines Mehrfamilienhauses mit 4 Wohneinheiten. Baujahr ca. 1957 (Ursprung), einfache bis mittlere Wohnlage, massive Bauweise, Gasetagenheizung, erheblicher Unterhaltungsstau am Allgemeineigentum, kompletter Sanierungsbedarf am Sondereigentum (Wohnung), Schimmel und Feuchtebefall, einfache Ausstattung
Raumaufteilung:	Untergeschoß: Diele, Bad, 3 Zimmer, Küche, Terrasse Kellergeschoß: 2 Zimmer, Flur, Duschbad
Wohnfläche ca.	116 m <sup>2</sup>
Ertragswert	10.000 €
Vorl. relativer Verkehrswert	1.164 €/m <sup>2</sup> WF
Vorl. Ertragsvervielfacher (VW/RE)	13,85
Geschätzter Sanierungsaufwand	125.000 €
<b>Verkehrswert</b>	<b>10.000 €</b>

# 1 Allgemeine Angaben

## 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 4 Wohneinheiten
Objektadresse:	Andreasstraße 33 66538 Neunkirchen
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Neunkirchen, Blatt 13212, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Neunkirchen, Flur 5, Flurstück 159/3 (500 m <sup>2</sup> )

## 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Neunkirchen vom 09.02.2023, soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	15.03.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	15.03.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Dachkonstruktion:	Die Dachkonstruktion konnte nicht besichtigt werden. Es wird davon ausgegangen dass sie über die angenommene Restnutzungsdauer noch brauchbar ist.
Teilnehmer am Ortstermin:	der WEG-Verwalter; der Sachverständige
Eigentümer:	xxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none"><li>• Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug</li></ul> Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none"><li>• Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen und Liegenschaftskarte M.: 1 : 1000 (Quelle: Geoport)</li><li>• Berechnung der Wohn- und Nutzflächen</li><li>• Auskunft über die beitragsrechtliche Situation der Stadtverwaltung Neunkirchen vom 01.03.2023</li><li>• Baulastenauskunft der Stadtverwaltung Neunkirchen vom 16.03.2023</li><li>• Einsicht in die Bauakte bei der UBA der Stadt Neunkirchen am 15.03.2023</li><li>• Aufmaß am Ortstermin</li><li>• Überschlägige Schätzung der Sanierungskosten</li><li>• Auskünfte des WEG-Verwalters</li><li>• aktueller Landesgrundstücksmarktbericht des Saarlandes</li></ul>

## 1.3 Besonderheiten des Auftrags

Bei dem Objekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Keller und Untergeschoss, zum Garten orientiert, eines Mehrfamilienwohnhauses (steiles Hanggrundstück). Die Wohnung befindet sich in einem desolaten Zustand. Es sind zahlreiche Schimmel- und Feuchteschäden, Risse, insbesondere im Kellergeschoss vorhanden. Zur Nutzung ist eine Komplettsanierung der Wohnung erforderlich.

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Landkreis Neunkirchen
Ort und Einwohnerzahl:	Neunkirchen ist eine saarländische Kreisstadt an der Blies und hat rund 46.000 Einwohner
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 30 km entfernt)  <u>Autobahnzufahrt:</u> AS 24, Neunkirchen – Oberstadt, A8 (ca. 1,5 km entfernt)  <u>Bahnhof:</u> Hbf Neunkirchen (ca. 3,5 km entfernt)  <u>Flughafen:</u> Saarbrücken Ensheim (ca. 20 km entfernt)

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Nähe Ortskern; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 2 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs ca. 400 m entfernt; Schule ca. 750 m entfernt; KiTa ca. 450 m entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) ca. 400 m entfernt; Verwaltung (Stadtverwaltung) ca. 1,0 km entfernt; einfache Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	überdurchschnittlich (durch Schule in der Haspelstraße)
Topografie:	sehr starke Hanglage; von der Straße abfallend; Garten mit Nord- Ost Ausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 18 m;  <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 30 m;  <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 500 m <sup>2</sup>
-------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße
Straßenausbau:	Sackgasse; voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; Gefahr von Hangwasser
Altlasten:	Beim Ortstermin gab es keine Anhaltspunkte für Altlasten. Es wird daher ein altlastenfreier Zustand unterstellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Neunkirchen, Blatt 13212 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Herrschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	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 eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 15.03.2023 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	---

### 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: "Auf der Haspel" folgende Festsetzungen: WR = reines Wohngebiet; III = 3 Vollgeschosse (max.); GRZ = 0,5 (Grundflächenzahl); GFZ = 0,4-1,0 (Geschossflächenzahl); o = offene Bauweise; Einzelhausbebauung

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

### 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 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).  
Das Objekt (Wohnungseigentum) ist ungenutzt.

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:	Mehrfamilienhaus; zweigeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss; freistehend
Baujahr:	1957 (gemäß Bauakte)
Modernisierung:	ja, Zeitpunkt unbekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen

##### 3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:  
Wohnung, Kellerräume

Untergeschoss:  
Wohnung, Kellerraum

Erdgeschoss:  
Wohnung

Obergeschoss:  
Wohnung

Dachgeschoss:  
Wohnung

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Beton, Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton (Annahme)
Treppen:	<u>Geschosstreppe:</u> Stahlbeton mit Kunststein; einfaches Eisengeländer
Hauseingang(sbereich):	Eingangstür aus Aluminium, mit Lichtausschnitt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten  <u>Dachform:</u> Satteldach  <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech

### 3.2.4 Ausstattung Allgemeinflächen

Fenster:	Kunststoff
Böden:	Kunststein
Decken:	Putz mit Anstrich
Wände:	Putz mit Anstrich
Hausanschlüsse	Die Hausanschlüsse befinden sich im Bad der Wohnung Nr. 1.

### 3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz; Kleine Abwasserhebeanlage zum WC - Kellergeschoss
Elektroinstallation:	einfache Ausstattung
Heizung:	Etagenheizung, mit gasförmigen Brennstoffen (Gas), Baujahr ca.

	2004; Flachheizkörper, mit Thermostatventilen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); mechanische Lüftung als Einzelraumlüfter in innenliegendem Bad /WC
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Bauteile:	Eingangsüberdachung, Kelleraußentreppe
Besonnung und Belichtung:	ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Feuchtigkeitsschäden, Putzschäden, Dacheindeckung schlechter Zustand
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist unterdurchschnittlich. Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau und allgemeiner Renovierungsbedarf für das Gemeinschaftseigentum.

## 3.3 Außenanlagen

### 3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigung, Außentreppe, Wiese, Sträucher, Bäume

## 3.4 Sondereigentum an der Wohnung im Keller- und Untergeschoß

### 3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Keller- und Untergeschoss (im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet).
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß eigener Berechnung rd. 116 m <sup>2</sup>
Raumaufteilung/Orientierung:	<u>Die Wohnung hat folgende Räume:</u> Untergeschoss: Diele, Bad, 3 Zimmer, Küche, Terrasse Kellergeschoss: 2 Zimmer, Flur, Duschbad
Grundrissgestaltung:	individuell
Besonnung/Belichtung:	ausreichend (teilweise unterdurchschnittlich)

### 3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Wohnung ist komplett renovierungs- und sanierungsbedürftig

Bodenbeläge:	Laminat, Fliesen
Wandbekleidungen:	meist Putz mit Anstrich, Fliesen in den Bädern
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke innen aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Aluminium
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> einfache Türen (Holzwerkstoff); einfache Schlösser und Beschläge; Holzwerkstoffzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad KG:</u> eingebaute Dusche mit Abtrennung, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, einfache Qualität  <u>Bad:</u> eingebaute Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Waschbecken, einfache Qualität
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Grundrissgestaltung:	individuell

### 3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile:	massive, geflieste Treppe innerhalb der Wohnung, Terrasse
Baumängel/Bauschäden:	Feuchtigkeitsschäden, Schimmel, Risse, Schäden am Innenausbau, sonst unbekannt. (Angaben ohne Gewähr auf Vollständigkeit)
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	der Zustand ist desolat. Komplettsanierung erforderlich!

### 3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	keine
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage) zum 31.12.2021:	Vorhandene ungewöhnlich niedrige Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage). Dem zu bewertenden Wohnungseigentum sind rd. 1.500 € zuzuordnen.

### 3.6 Hausgeld

Hausgeld (monatlich):	181,00 €
-----------------------	----------

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem schlechten Unterhaltungszustand

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Vorbemerkung zur Verkehrswertermittlung

Da das sich das Bewertungsobjekt in einem sanierungsbedürftigen Zustand befindet erfolgt die Bewertung wie folgt:

Es wird eine Komplettsanierung in einfacher Ausstattung (wie vorhanden) unterstellt. Die dafür geschätzten Kosten bzw. deren Einfluss auf den Verkehrswert wird unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen in Abzug gebracht.

### 4.2 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 370,626/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66538 Neunkirchen, Andreasstraße 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Keller- und Untergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Neunkirchen	13212	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Neunkirchen	5	159/3	500 m <sup>2</sup>

### 4.3 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 €/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### 4.4 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.

#### 4.5 Bodenwertermittlung

##### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **95,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	keine Angabe
Grundstückstiefe (t)	=	40 m

##### Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	15.03.2023
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	500 m <sup>2</sup>
Grundstückstiefe (t)	=	30 m

##### Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 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)	=	<b>95,00 €/m<sup>2</sup></b>

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	15.03.2023	× 1,08	

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 102,60 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	keine Angabe	500	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	

Tiefe (m)	40	30	×	1,14	E1
<b>vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>			=	<b>116,96 €/m<sup>2</sup></b>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>		Erläuterung
<b>objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert</b>	=	<b>116,96 €/m<sup>2</sup></b>
Fläche	×	500 m <sup>2</sup>
<b>beitragsfreier Bodenwert</b>	=	58.480,00 € <b>rd. 58.500,00 €</b>

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 insgesamt **58.500,00 €**.

#### E1

Der Bodenrichtwert ist auf eine Grundstückstiefe von 40m abgestellt. Da das Bewertungsgrundstück eine Tiefe von 30m aufweist, muss der Bodenwert entsprechend modifiziert werden. Grundlage Tabelle Grundstückstiefen-Umrechnungskoeffizient, Sprengnetter Band 4!

#### 4.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 370,626/1.000) 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.

<b>Ermittlung des anteiligen Bodenwerts</b>		Erläuterung
Gesamtbodenwert		58.500,00 €
Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
angepasster Gesamtbodenwert		58.500,00 €
Miteigentumsanteil (ME)	×	370,626/1.000
vorläufiger anteiliger Bodenwert		21.681,62 €
Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte		0,00 €
<b>anteiliger Bodenwert</b>	=	21.681,62 € <b>rd. 21.700,00 €</b>

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 **21.700,00 €**.

#### 4.6 Ertragswertermittlung

##### 4.6.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

Der auf den Bodenwert entfallende Reinertragsanteil wird durch Multiplikation des Bodenwerts mit dem (objekt-spezifisch 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. Zeitterentenbarwertberechnung) des (Rein)Ertragsanteils der baulichen und sonstigen Anlagen unter Verwendung des (objektspezifisch angepassten) Liegenschaftszinssatzes und der Restnutzungsdauer ermittelt.

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

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

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

#### 4.6.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

##### **Rohrertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)**

Der Rohrertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträge aus dem Grundstück. Bei der Ermittlung des Rohrertrags 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 Rohrertrags 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 Rohrertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohrertrag 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) Liegenschaftszinssatzes für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren stellt somit sicher, dass das Ertragswertverfahren ein marktkonformes Ergebnis liefert, d. h. dem Verkehrswert entspricht.

Der Liegenschaftszinssatz ist demzufolge der Marktanpassungsfaktor des Ertragswertverfahrens. Durch ihn werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt erfasst, soweit diese nicht auf andere Weise berücksichtigt sind.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4.6.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m <sup>2</sup> )	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m <sup>2</sup> bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)	1	Wohnung KG u. UG	116,00		7,00*	812,00	9.744,00
Summe			116,00	-		812,00	9.744,00

<b>Rohrertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>9.744,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (29,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete)	- <b>2.825,76 €</b>
<b>jährlicher Reinertrag</b>	<b>= 6.918,24 €</b>
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,10 % von <b>21.700,00 €</b> (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	- <b>672,70 €</b>
<b>Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 6.245,54 €</b>
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 ImmoWertV 21) bei p = <b>3,10 %</b> Liegenschaftszinssatz und n = <b>27</b> Jahren Restnutzungsdauer	× <b>18,111</b>
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	<b>= 113.112,97 €</b>
<b>anteiliger Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	<b>+ 21.700,00 €</b>
<b>vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 134.812,97 €</b>
<b>marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	<b>+ 0,00 €</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 134.812,97 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	<b>- 125.000,00 €</b>
<b>Ertragswert des Wohnungseigentums</b>	<b>= 9.812,97 €</b>
	<b>rd. 10.000,00 €</b>

\*Geschätzter Mietzins nach erfolgter Sanierung!

#### 4.6.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

##### Wohn- bzw. Nutzflächen

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

##### Rohrertrag

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

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

- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden,
- aus dem Sprengnetter Preisspiegel Wohnmieten aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal
- aus der lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m<sup>2</sup> Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

Dieser Wertermittlung werden u. a. die in [1], Kapitel 3.05 veröffentlichten durchschnittlichen Bewirtschaftungskosten zugrunde gelegt. Dabei wurde darauf geachtet, dass dasselbe Bestimmungsmodell verwendet wurde, das auch der Ableitung der Liegenschaftszinssätze zugrunde liegt.

##### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal

bestimmt.

##### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

## Gesamtnutzungsdauer

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

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

## Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	1,0				
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %		1,0			
Innenwände und -türen	11,0 %		1,0			
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %		1,0			
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	23,0 %	42,0 %	35,0 %	0,0 %	0,0 %

## Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Außenwände	
Standardstufe 1	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Deckenkonstruktion	
Standardstufe 3	Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); einfacher Putz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

Standard	1	2	3	4	5
übliche GND [Jahre]	60	65	70	75	80

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,2 beträgt demnach rd. 66 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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

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

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das (gemäß Bauakte) ca. 1957 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach "Sprengnetter/Kierig") eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 8 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	
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser etc.)	2	0,0	2,0	
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0	
Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	0,0	2,0	
Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden und Treppen	2	0,0	2,0	
Summe		0,0	8,0	

Ausgehend von den 8 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad "mittlerer Modernisierungsgrad" zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2023 – 1957 = 66 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (66 Jahre – 66 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads "mittlerer Modernisierungsgrad" ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 27 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (66 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (27 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (66 Jahre – 27 Jahre =) 39 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2023 – 39 Jahren =) 1984.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1984

zugrunde gelegt.

#### **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.
Modernisierungsbesonderheiten	-125.000,00 €
• sh. Berechnung Anlage 5	-125.000,00 €
Summe	-125.000,00 €

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

#### 4.7 Verkehrswert

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **10.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 370,626/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66538 Neunkirchen, Andreasstraße 33 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Keller- und Untergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet

Grundbuch Neunkirchen	Blatt 13212	lfd. Nr. 1
Gemarkung Neunkirchen	Flur 5	Flurstück 159/3

wird zum Wertermittlungsstichtag 15.03.2023 mit rd.

**10.000 €**

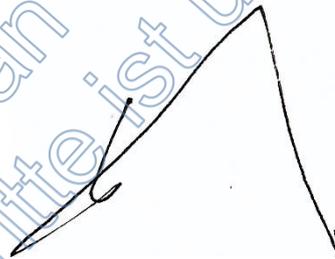
**in Worten: zehntausend Euro**

**(19.558,30 DM)**

geschätzt.

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

Zweibrücken, den 29. März 2023



#### Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. 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. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten nur mit Zustimmung des zuständigen Amtsgerichts veröffentlicht werden.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

**ImmoWertV:**

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

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2023
- [2] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht (Praxis der Immobilienbewertung nach der ImmoWertV), Olzog-Verlag 2009
- [3] Kleiber: WertR 06 (Wertermittlungsrichtlinien 2006), 9. Auflage
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, 23. Auflage
- [5] GUG (Grundstückmarkt und Grundstückswert), aktuelle Zeitschrift und Archiv
- [6] IFS (Institut für Sachverständigenwesen): Immobilienbew. in der Zwangsverst.; Hans Netscher, Katharina Bleutge; 1. Auflage
- [7] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 1999

## 6 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Übersichtskarte, Lageplan (lizensiert, Quelle: On Geo)

Anlage 2: Fotos

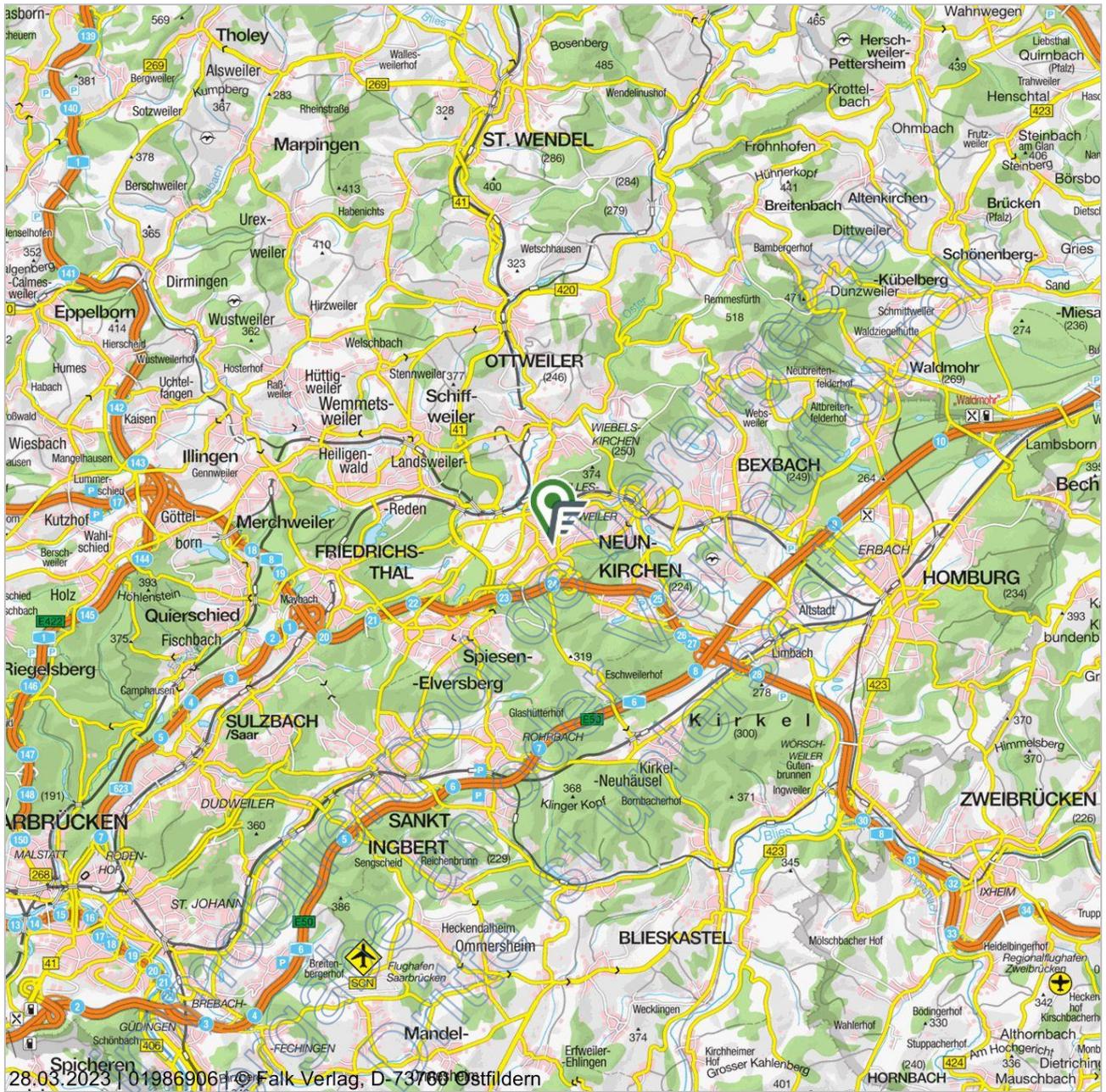
Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

Anlage 5: überschlägig geschätzte Modernisierungskosten

# Anlage 1: Übersichtskarte, Lageplan (lizenziert, Quelle: On Geo)

Seite 1 von 2



28.03.2023 | 019869064 | © Falk Verlag, D-73766 Ostfildern

Maßstab (Im Papierdruck): 1:200.000

Ausdehnung: 34.000 m x 34.000 m



### Übersichtskarte mit regionaler Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)

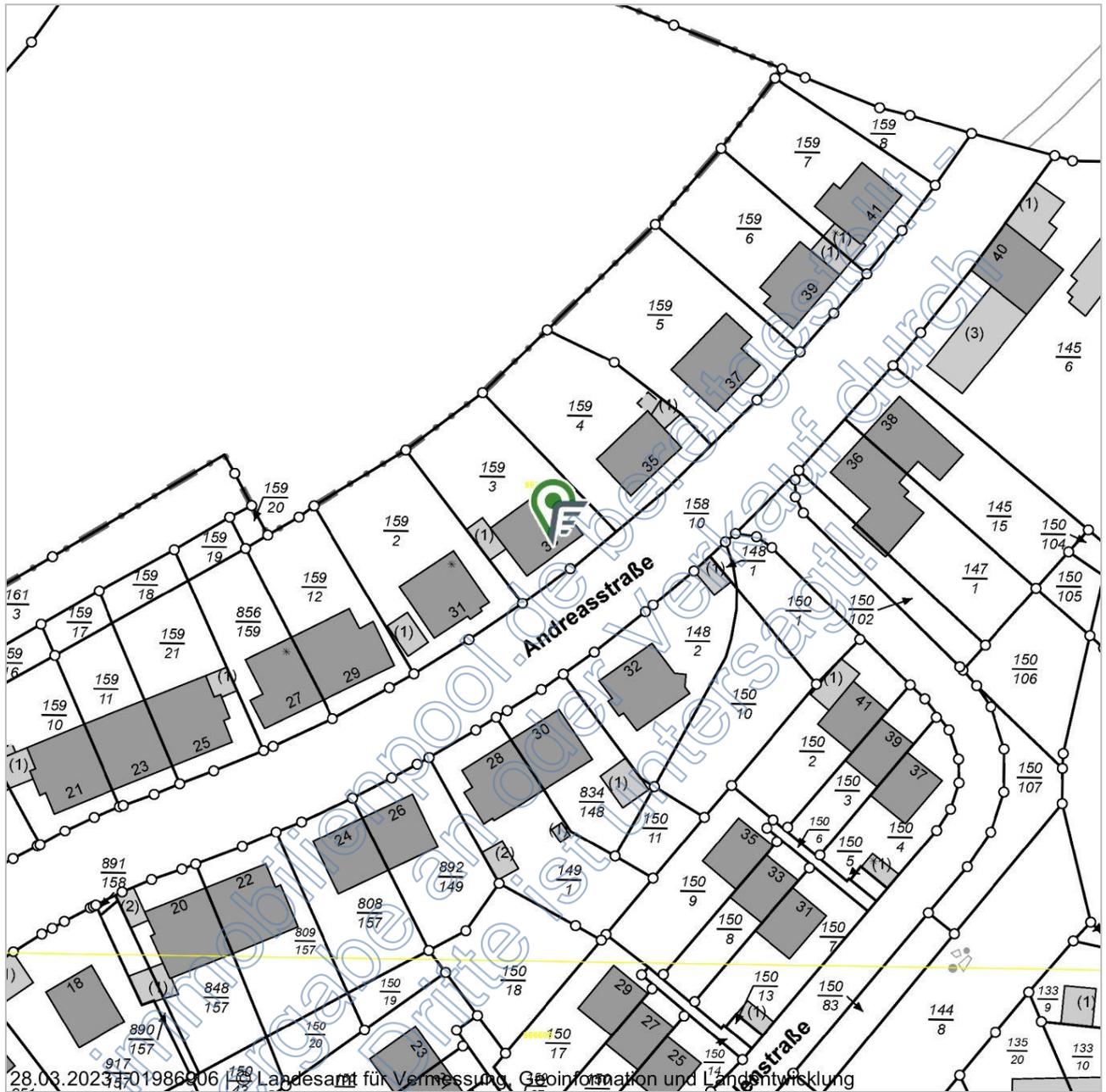
Die Übersichtskarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Die Karte enthält u.a. die Siedlungsstruktur, die Gemeindenamen, die Flächennutzung und die regionale Verkehrsinfrastruktur. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstab 1:200.000 und 1:800.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

### Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

# Anlage 1: Übersichtskarte, Lageplan (lizensiert, Quelle: On Geo)

Seite 2 von 2



Maßstab (im Papierdruck): 1:1.000

Ausdehnung: 170 m x 170 m



0

100 m

### Auszug von Teilinhalten aus dem Amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS®)

Die Liegenschaftskarte - generiert aus dem Amtlichen Liegenschaftskataster-Informationssystem (ALKIS®) - stellt den Nachweis des Liegenschaftskatasters für die Lage und die Beschreibung der Liegenschaften dar. Die Karte enthält u.a. die Hausnummern, Gebäude, Straßennamen, Flurstücksgrenzen und Flurstücksnummern.

### Datenquelle

Landesaamt für Kataster-, Vermessungs- und Kartenwesen des Saarlandes Stand: März 2023

## Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 7



Straßenansicht



Rückansicht

**Anlage 2: Fotos**

Seite 2 von 7



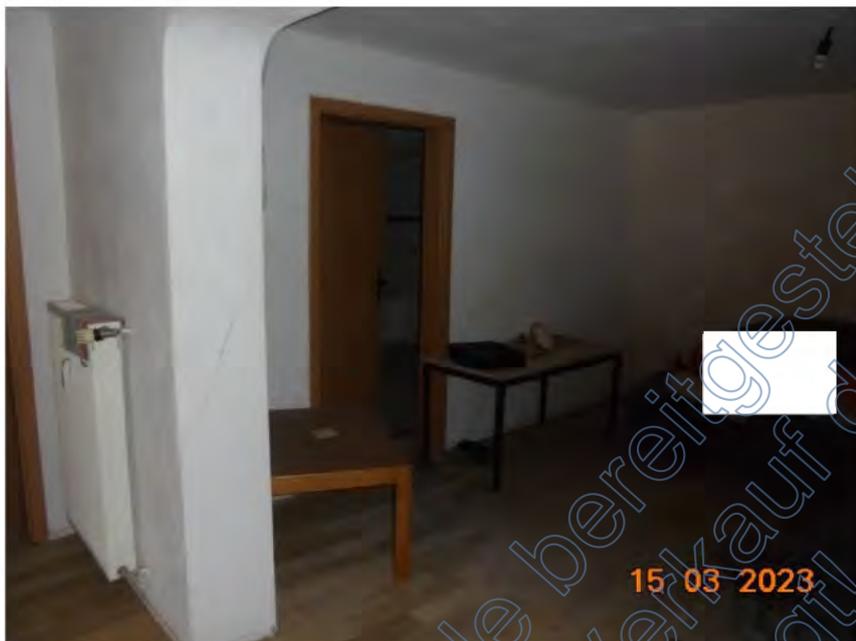
Küche (Untergeschoss)



Wohnen Untergeschoss

**Anlage 2: Fotos**

Seite 3 von 7



Blick Richtung Bad Untergeschoss



Bad Untergeschoss

**Anlage 2: Fotos**

Seite 4 von 7



Bad Untergeschoss



Bad Untergeschoss

**Anlage 2: Fotos**

Seite 5 von 7



Duschbad Kellergeschoss



Treppen innerhalb der Wohnung

**Anlage 2: Fotos**

Seite 6 von 7



Treppen innerhalb der Wohnung



Flur Kellergeschoss

**Anlage 2: Fotos**

Seite 7 von 7



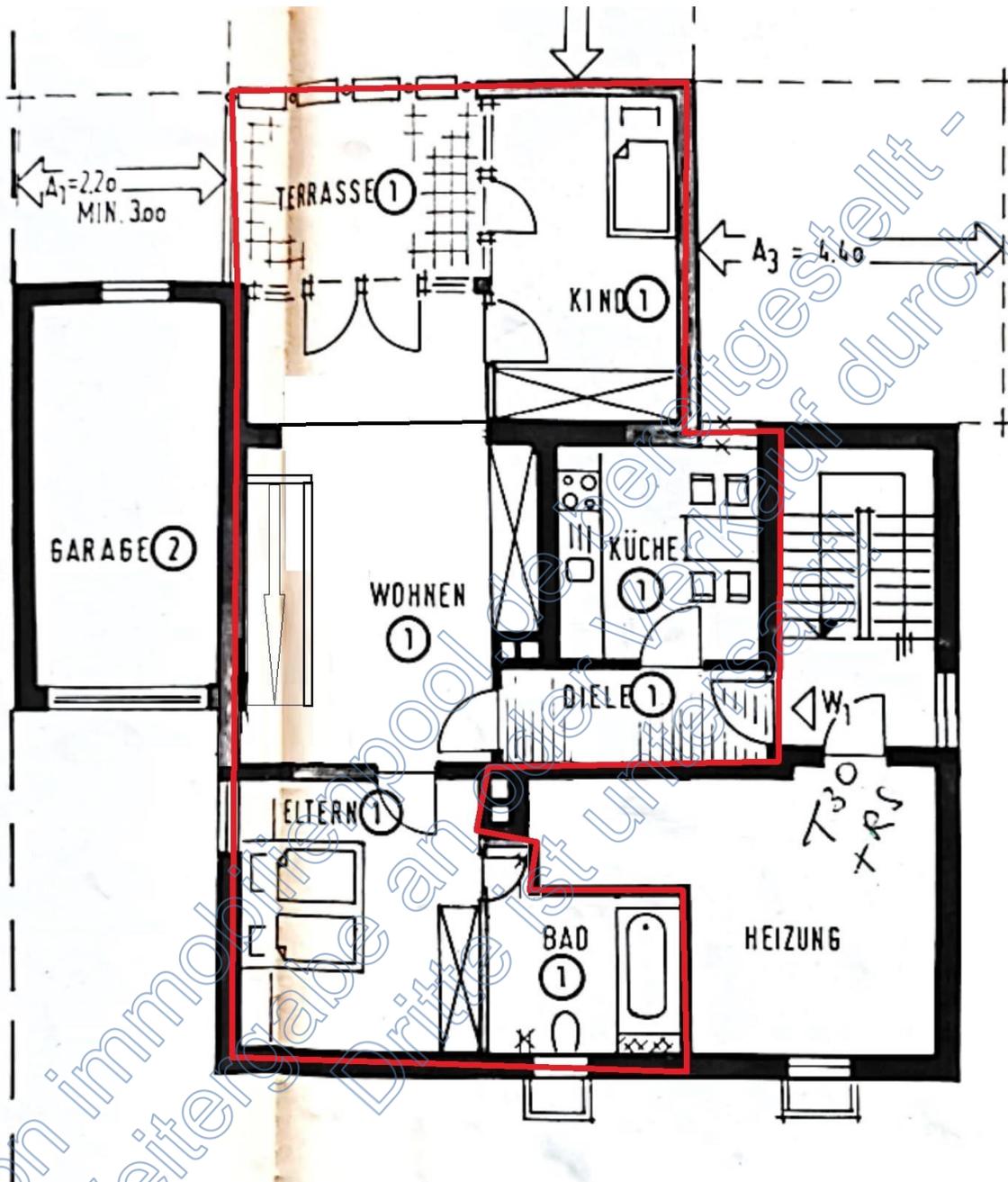
Außenwand Kellergeschoss



Außenwand Kellergeschoss

**Anlage 3: Grundrisse und Schnitt**

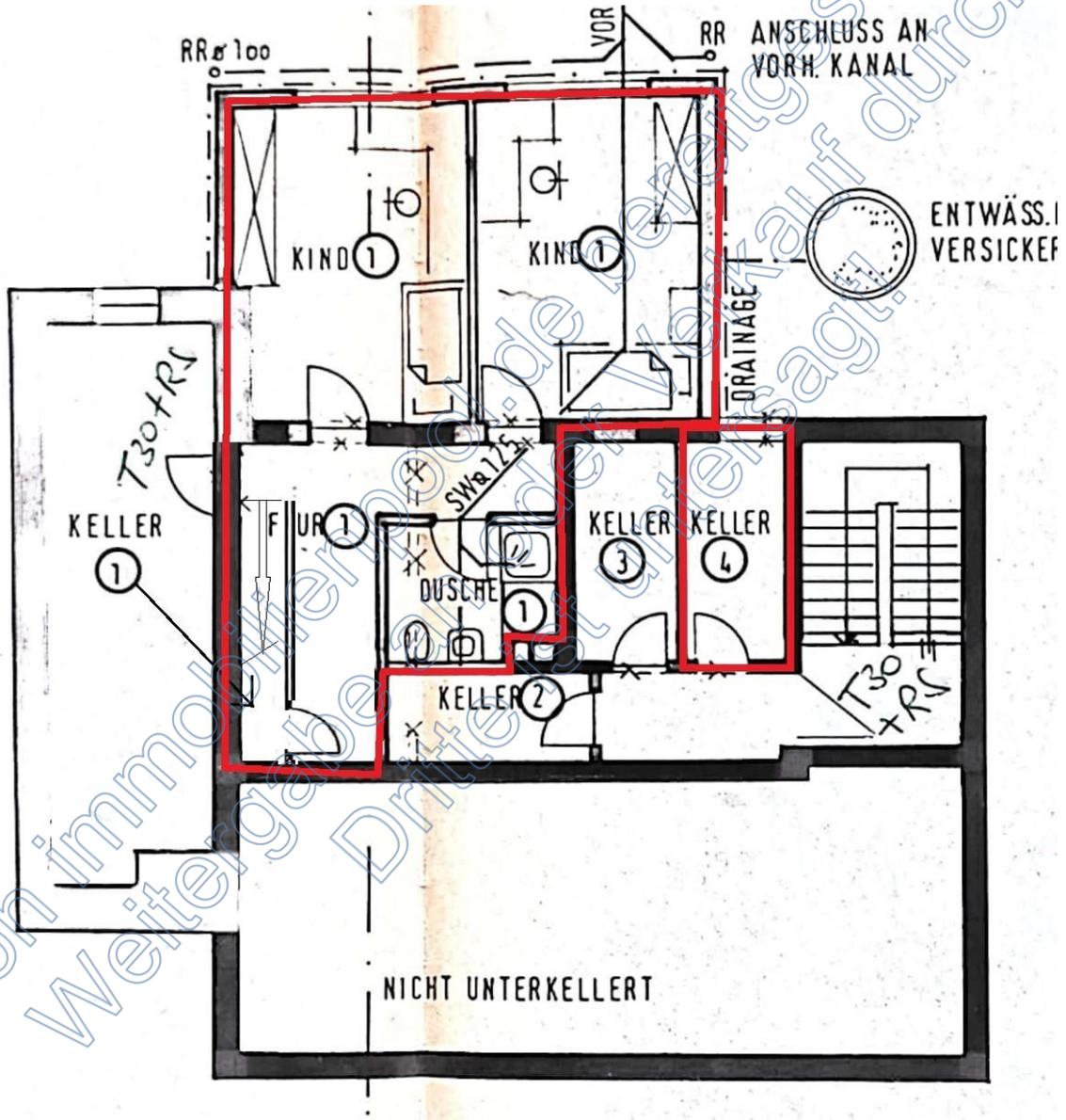
Seite 1 von 3



Grundriss Untergeschoss

### Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

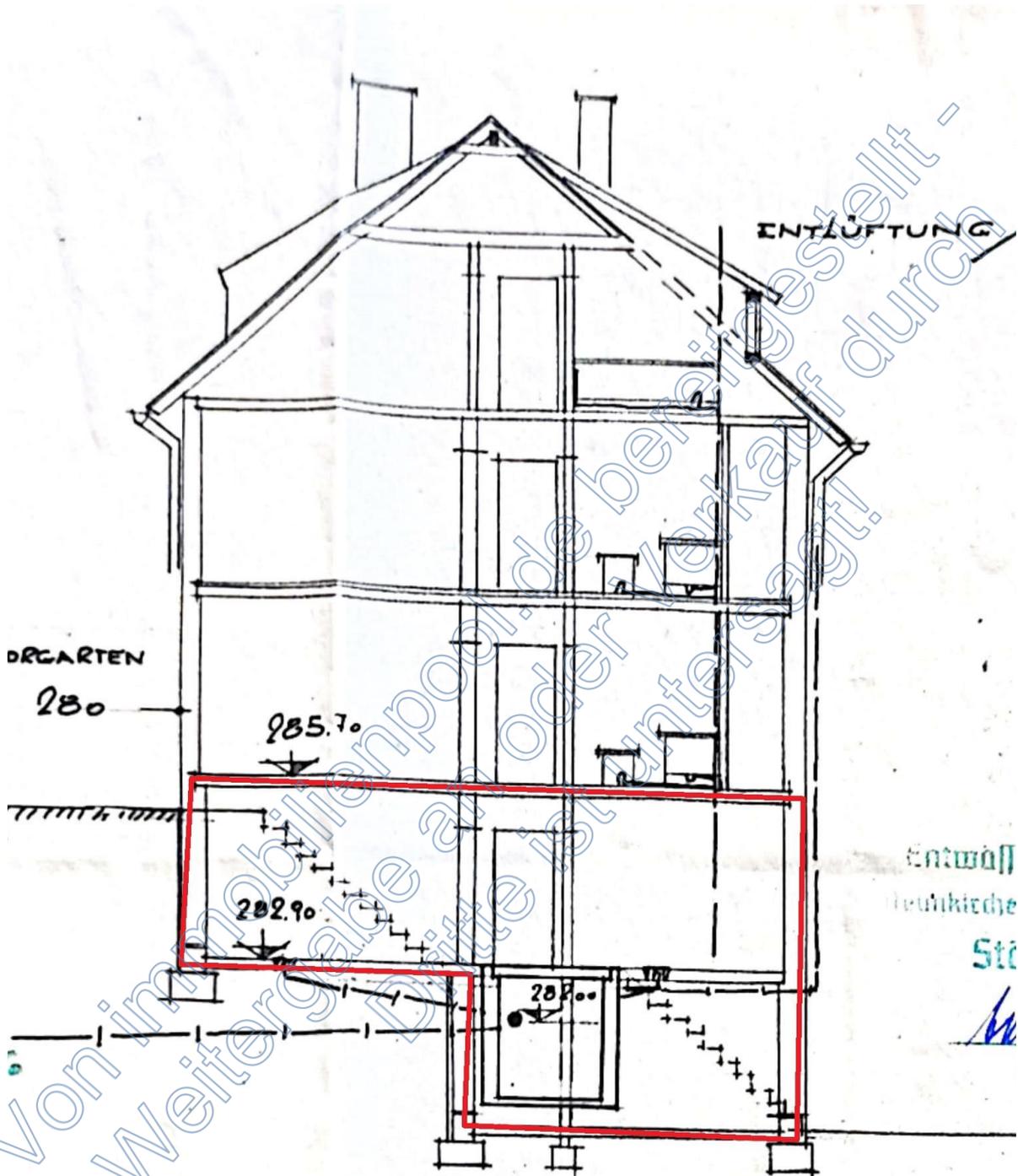
Seite 2 von 3



Grundriss Kellergeschoss

### Anlage 3: Grundrisse und Schnitt

Seite 3 von 3



Schnitt

## Anlage 4: Wohn- und Nutzflächenberechnungen

### 1. Wohnflächenberechnung

Geschoss	Raum	Länge(m)	Breite(m)	Faktor	Fläche(m <sup>2</sup> )	
<b>Untergeschoss</b>	<b>Diele</b>	3,77	1,23	1	4,62	4,62
	<b>Küche</b>	2,98	3,27	1	9,74	9,74
	<b>Bad</b>	3,48	2,04	1	7,10	
		1,00	1,60	1	1,60	8,70
	<b>Eltern</b>	3,73	3,66	1	13,65	13,65
	<b>Wohnen</b>	4,65	4,63	1	21,53	
		-0,68	1,35	1	-0,92	
		-1,05	3,02	1	-3,17	
		4,00	1,43	1	5,72	23,17
	<b>Kind</b>	2,60	4,42	1	11,49	11,49
<b>Terrasse</b>	4,02	2,95	0,25	2,96	2,96	
					<u>74,33</u>	
<b>Kellergeschoss</b>	<b>Flur</b>	4,53	0,91	1	4,12	
		1,55	3,54	1	5,49	9,61
	<b>Dusche</b>	1,93	2,07	1	3,99	
		-0,75	0,40	1	-0,30	3,69
	<b>Kind</b>	3,24	4,48	1	14,52	14,52
	<b>Kind</b>	3,15	4,48	1	14,11	14,11
					<u>41,92</u>	
				gesamt:	116,25	
				rd.	<b>116,00</b>	
<b>Kellerraum (unter Treppe KG) ca.</b>	0,71	2,00	1	1,42	1,42	
				rd.	<b>1,40</b>	

Die Berechnung erfolgte aus dem örtlichen Aufmaß.

## Anlage 5: überschlägig geschätzte Modernisierungskosten (für das Sondereigentum)

### Modernisierungskosten nach Wohnfläche

(Quelle Schmitz/Krings/Dahlhausel/Meisel Baukosten 2018)

Wohnfläche: 116 m<sup>2</sup>

Gewerk	Kosten /m <sup>2</sup> Wfl	Wfl	Faktor	dergesamt	
Abbruch/Rohbauarbeiten	120,00 €	116	0,3		3.480,00 €
Zimmerarbeiten	50,00 €	116	0,0		0,00 €
Dachdeckerarbeiten	100,00 €	116	0,0		0,00 €
Putzarbeiten Trockenbau	180,00 €	116	1,0		20.880,00 €
Fliesenarbeiten	50,00 €	116	1,2		6.960,00 €
Schreinerarbeiten	80,00 €	116	1,0		9.280,00 €
Schlosserarbeiten	35,00 €	116	0,3		1.218,00 €
Fensterarbeiten	130,00 €	116	0,0		0,00 €
Malerarbeiten	120,00 €	116	1,0		13.920,00 €
Bodenbelagsarbeiten	50,00 €	116	1,0		5.800,00 €
Heizungsinstallation	100,00 €	116	0,5		5.800,00 €
Sanitärinstallation	100,00 €	116	1,0		11.600,00 €
Elektroinstallation	100,00 €	116	0,5		5.800,00 €
			#		84.738,00 €
Baupreisindex Preisstand II/2017 (2010=100)					117,2
Baupreisindex Preisstand zum Stichtag					171,8
Steigerung					1,47
	ergibt:				124.214,92 €
					124.214,92 €
<b>geschätzte Gesamtkosten</b>	<b>rd.</b>				<b>125.000,00 €</b>