

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!**

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Auf Steinert 17, 66679 Lössheim am See



Jürgen Tample Dipl.-Ing. (FH)

E-Mail: immo@j-tample.de
Telefon: 06872 9019275
Mobil: 0174 8550886

www.tample-
immobilienbewertung.de

Amtsgericht Merzig

Versteigerungsgericht
Wilhemstraße 2
66663 Merzig

14.10.2024

Geschäftsnummer: 11 K 1/24

**Zwangsversteigerungssache betreffend den im Teileigentumsgrundbuch von Merzig
Blatt 8940 unter den laufenden Nummer 1 eingetragenen Miteigentumsanteil**

Eigentümer: 1.
2.

Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Hewer,

betreffend der o.a. Angelegenheit wurde ich seitens des Amtsgericht Merzig gebeten
entsprechend den Grundbüchern und den dort eingetragenen Miteigentumsanteilen, den
bereits ermittelten Verkehrswert entsprechend aufzuteilen.

(1) Merzig, Blatt 8930 (Wohnungsgrundbuch)

- 125/1000 – Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flur 5; Flurstücke 227/36, 227/42)
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Loggia im Erdgeschoss
und dem Kellerraum im Kellergeschoss.

Verkehrswert (1): **209.586 Euro**

(2) Merzig, Blatt 8940 (Teileigentumsgrundbuch)

- 8/1000 – Miteigentumsanteil an dem Grundstück (Flur 5; Flurstücke 227/36, 227/42)
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Kellergeschoss,
im Aufteilungsplan mit Garage 3 bezeichnet.

Verkehrswert (2): **13.414 Euro**

Der Vergütungsantrag in 2-facher Form ist ebenfalls beigelegt.

Verkehrswertgutachten

gemäß § 194 BauGB

3,5-Zimmer-Wohnung

**Vor Kiesel 3
66663 Merzig**



Verkehrswert: Gesamt

223.000 €

zweihundertdreißigtausend Euro

Verkehrswert für Flur 5; Flurstück 227/36 **222.917 €**

Verkehrswert für Flur 5; Flurstück 227/42 **83 €**

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **22.05.2024**

Gutachtenzweck: Zwangsversteigerungsverfahren

Auftraggeber: Amtsgericht Merzig
Postfach 100056, 66651 Merzig

Hinweis zur Ausfertigung: Ausarbeitung Nr. 248671 vom 31.05.2024
Textteil mit 33, Anlagen mit 35 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 4

Erstellt durch: Jürgen Tamble
Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung
Tel: 06872 9019275
E-Mail: immo@j-tamble.de



Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

Auf Steinert 17, 66679 Losheim am See | Mail immo@j-tamble.de |

www.tamble-immobilienbewertung.de

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 248671 vom 31.05.2024 –

1.1. Objektart

3,5-Zimmer-Wohnung

Wohnung 1 im EG mit Tiefgaragenstellplatz Nr. 3

1.2. Grundstück

Grundbuch: , Blatt

Grundstücksgröße: 115 m²

Lagebewertung: Region: B | Adresse: A++ (beste Lage)

1.3. Bauliche Anlagen

Anzahl Gebäude: 1

Anzahl Einheiten: 1 Wohneinheit

Anzahl PKW-Stellplätze: Keine

Wohn- & Nutzfläche: 95,5 m² Wfl., 26,7 m² Nfl.

Wohn- /Nutzfläche: 122,2 m²

Energieverbrauch: k. A.

Baujahr: 2009

Nutzungsdauer: 71 Jahre (GND), 56 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard: Stufe 3 bis 4 gemäß ImmoWertV

1.4. Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 22.05.2024

Verkehrswert: 223.000 €

Verkehrswert / m²: 2.335 €/m² Wfl.

1.5. Kennzahlen

Rohertrag / Jahr: 9.996 €

Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.023 €

Reinertrag / Jahr: 7.973 €

Liegenschaftszinssatz: 2,9 %

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (vorrangiges Verfahren):	223.305 €	223.305 €
Rohertrag, Faktor:	22,3	22,3
Reinertrag, Faktor:	28,0	28,0
Ertragswert d. baul. Anlagen:	204.313 €	91,0%
Bodenwert:	18.992 €	9,0%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (unterstützendes Verfahren):	250.207 €	250.207 €

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 33 Seiten | Anlagen mit 35 Seiten –

Ergebnisübersicht

1	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
---	---	---

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6
3.1.	Kartendarstellung – GoogleMaps	
3.2.	Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)	8
4.	Grundbuchstand	12
5.	Rechtliche Gegebenheiten	13
6.	Grundstück – Beschreibung	15
7.1.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	16
7.2.	Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung	18

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren und Verfahrenswahl	20
9.1.	Bodenwert	21
9.2.	Bodenwertermittlung – Berechnung	22
10.1.	Sachwertverfahren	24
10.2.	Bruttogrundfläche	25
10.3.	Einwertung Gebäude	26
10.4.	Sachwertverfahren – Berechnung	28
11.1.	Ertragswertverfahren	29
11.2.	Jahresreinertrag	30
11.3.	Ertragswertverfahren – Berechnung	31
12.	Schlussklärung	32

Abschnitt III – Anlagen

A1	Objektbilder	33
A2	Liegenschaftskataster	39
A3	Bodenrichtwert	40
A4	Auszug Grundbuch Blatt 8930	41
A5	Auszug Grundbuch Blatt 8940	43
A6	Pläne	45
A7	Bodenrichtwertauszug	53
A8	Flächenermittlung	54
A9	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	55

A10	Liegenschaftszinssatz	62
A11	Bewirtschaftungskosten	63
A12	Rechtsgrundlagen	64
A13	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	66
A14	Glossarium	67
A15	Haftungsausschluss	68

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

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein 3,5-Zimmer-Wohnung in Merzig. Der Wertermittlungstichtag (WEST) ist der 22.05.2024 – der Qualitätstichtag ist der 22.05.2024. Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit für den Zweck der Zwangsversteigerung erstellt. Auftraggeber ist das Amtsgericht Merzig.

2.3. Objektbesichtigung

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

2.4. Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

2.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Der Zustand der baulichen Anlagen ist gut.

2.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Objekt verfügt über keine positiven Attribute, die eine Bewertung zulassen würden, die einen Wertaufschlag rechtfertigen würden.

2.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Objekt verfügt über keine negativen Attribute, die eine Bewertung zulassen würden, die einen Wertabschlag rechtfertigen würden.

3.2. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse)

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

3.2.1. Fakten zur Makrolage

Das Wertermittlungsobjekt liegt im Bundesland Saarland, in der Stadt Merzig (Landkreis Merzig-Wadern). Die Fläche des Landkreises Merzig-Wadern beträgt 556 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 103.426 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerungsdichte von 186 pro km². Die Fläche gilt damit als mittel besiedelt.

3.2.2. Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin bietet ein Smart-Data-System zur immobilienökonomischen Bewertung der Lage des Grundstücks. Das System basiert auf einer Datenbank mit über 350 verschiedenen Parametern, darunter sozioökonomische Angaben, Wirtschaftsdaten und gebäudespezifische Informationen.

Das Bundesgebiet ist in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln unterteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Mit Hilfe von räumlich-ökonomischen Modellen und Machine-Learning-Prozessen werden aus den Daten neue, aufbereitete Informationen generiert. Diese Informationen können zur Erstellung von Lageanalysen und -bewertungen für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit verwendet werden.

3.2.3. Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die 21st Real Estate GmbH verarbeitet mehr als 2.000 standortbezogene Lageparameter und mehr als 60 Millionen Immobilienangebote. Die Daten werden täglich aktualisiert und in einem computer-gestützten Bewertungsmodell verknüpft. Daraus ergibt sich eine präzise Standortbewertung.

3.2.4. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Eine Standortanalyse wird üblicherweise anhand von absoluten Zahlen erstellt, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

3.2.5. Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Eine rein datenbasierte Bewertung berücksichtigt keine subjektiven Kriterien. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Das computergestützte Modell hat jedoch seine Grenzen bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage. Dieses Gutachten berücksichtigt die technischen Grenzen des computergestützten Modells. Zusätzlich wird der Standort sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, werden entsprechend angepasst.

3.2.6. Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Die Lagebewertung ist ein wichtiger Faktor bei jeder Immobilienbewertung. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt. Die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete und die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren werden direkt von der Lage beeinflusst und werden sachverständig erarbeitet und objektspezifisch angepasst.

3.2.7. Verwendetes Bewertungsprofil: Wohnen

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Wohnen, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

3.2.8. Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 78 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makrostandortes in eine B-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Wohnen bundesweit insgesamt 22 % der Regionen ein besseres Makrorating aufweisen.

3.2.9. Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 98 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A++-Lage (Rating möglich A++ bis E). Dies bedeutet, dass 2 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:

B

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

78

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	71	19%
Arbeitsmarkt:	81	7%
Bildung:	53	15%
Demographie:	80	19%
Immobilienmarkt:	31	12%
Immobilienmarktindizes:	59	1%
Infrastruktur:	70	1%
Kriminalität:	69	4%
Kultur und Freizeit:	84	1%
Medizinische Versorgung:	75	7%
Nahversorgung:	79	5%
Wirtschaft:	56	10%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

29% aller Gemeinden werden höher – und 70% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet.

Ist ein Scorewert als INVERS gekennzeichnet fließt ein niedriger Scorewert positiv in die Gesamtbewertung ein. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:

A++

Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:

98

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	88	25%
Bildung:	97	14%
Infrastruktur:	64	17%
Kombinierte Scores:	66	37%
Kultur und Freizeit:	61	2%
Nahversorgung:	91	5%

Hinweis zur Berechnung:

Zur Bewertung der Objektlage wurden bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH am 26.05.2024 über eine Datenschnittstelle insgesamt 109 für die Lage relevante Standortmerkmale abgerufen.

Davon entfallen auf die Betrachtung der Mikrolage insgesamt 12 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt.

Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (21st: Wohnen) verwendet.

4. Grundbuchstand

- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von Merzig-Wadern –

4.1. neues Grundbuchblatt

Lfd.	Gemarkung	Flur Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
	Merzig	5	917 ✓	125/1000	114,6
		227/36	Gebäude – und Freifläche		
	Merzig	5	60 ✓	8/1000	0,5
		227/42	Gebäude – und Freifläche		
Grundstücksfläche:					115,1

Abteilung I

Keine Angaben im Rahmen dieser Ausarbeitung.

Abteilung II

Lastend am Grundstück:

Grunddienstbarkeit, Wegerecht an Tiefgaragenzufahrt; für den jeweiligen Eigentümer von Flur 5 Nr. 227/34 und 197/12 (Blatt 8920);

Grunddienstbarkeit, Stellplatznutzungsrecht an den vier Stellplätzen P1 bis P4 für den jeweiligen Eigentümer von Flur 5 Nr. 227/46 (Blatt 9315 bis 9330)

Abteilung III

Keine Angaben im Rahmen dieser Ausarbeitung.

* Grundstück geteilt gemäß Wohnungseigentumsgesetz WEG

5. Rechtliche Gegebenheiten

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1. Vermietungszustand

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag nicht vermietet.

5.2. Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Vor Kiesel verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der Vor Kiesel handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Zum Wertermittlungstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb eines Bebauungsplans. Damit ist es nach den Grundsätzen des §30 BauGB bebaubar.

Die wesentlichen Grundlagen des gültigen Bebauungsplans sind:

Art und Nutzung: Allg. Wohngebiet (WA)

Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ): 0,8

Grundfläche (GR):

Geschossfläche (GF):

Bauweise: offen

Anzahl zulässiger Vollgeschosse: 2

Sonstiges:

Das Grundstück ist bereits bebaut.

5.4. Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

5.5. Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Das Objekt wurde nicht Denkmal- oder Ensembleschutz geprüft.

5.6. Abstandsflächenübernahmen, Baulasten und Altlasten

Ob auf dem Grundstück Abstandsflächen von Nachbargrundstücken übernommen wurden, wurde in dieser Bewertung nicht überprüft. Im Rahmen des Auftrags nicht geprüft. Auskunft Untere Bauaufsicht - keine Vorhanden

5.7. Erhaltungssatzung

Das Grundstück liegt nicht im Gebiet einer Erhaltungssatzung.

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

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist rechtwinklig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Das Grundstück ist nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 977 m². Der Grundstücksanteil des Wertermittlungsobjekts ist 115,1 m² groß.

6.2. Aufteilung

Die Grundstücke 227/36 und 227/42 sind entsprechend dem Wohnungsgrundbuch und dem Teileigentumsgrundbuch mit den entsprechenden Miteigentumsanteilen aufgeteilt. (siehe Anlagen 4 und 5)

6.3. Einfriedung

Straßenseitig liegen an der linken Seite die Zufahrten zu den Garagen. Die Flächen links und vor dem Gebäude sind gepflastert. der Gartenbereich ist mit einer Hecke abgegrenzt.

6.4. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Störende Gewerbebetriebe sind in der näheren Umgebung nicht ansässig.

6.5. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.6. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine wertmindernden Immissionen festgestellt.

6.7. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert wurde sachverständig angepasst.

7.1. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.1.2. Struktur und Nutzung des Gebäudes

Das Wertermittlungsobjekt aus dem Ursprungsjahr 2009 besteht aus 8 Wohneinheiten sowie 10 Tiefgaragenstellplätze.

7.1.3. Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Die vertikale Erschließung aller Etagen des Gebäudes, einschließlich der Tiefgarage, erfolgt über das Treppenhaus und sind über einen Lift erreichbar. Die Treppenläufe und die Podeste sind einheitlich mit Fliesen belegt. Das Treppenhaus ist verputzt und mit Dispersionsfarbe gestrichen.

Im Untergeschoss befindet sich die Tiefgarage mit 10 Stellplätzen. 1 Stellplatz ist der Wohnung zugeordnet. Ebenso befindet sich für die Wohnung 1 Abstellraum.

7.1.4. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Wertermittlungsobjektes aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen der ersichtlich laufenden Instandhaltung als gut zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich einem guten Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Ein Instandhaltungsstau ist nicht erkennbar

7.1.5. Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen bezüglich der Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor.

7.1.6. Beurteilung des Instandhaltungszustands

Weder ein Instandhaltungs- noch ein Modernisierungsrückstau sowie notwendige Restarbeiten wurden bei der Objektbesichtigung erkannt und müssen daher in der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden. Weitere Angaben liegen nicht vor.

7.1.7. Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Angaben zu Modernisierungen / Sanierungen liegen nicht vor. Gemäß der Objektbesichtigung ist aber eine (fortlaufende) Modernisierung gegenüber dem Originalbaujahr nachvollziehbar. Diese Maßnahmen werden entsprechend ihrer Nachvollziehbarkeit z.B. in der Restnutzungsdauer des Objektes berücksichtigt.

7.1.8. Beurteilung der Grundrissqualität

Die Qualität des Grundrisses ist als zweckmäßig zu bezeichnen.

7.1.9. Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse sind einwandfrei.

7.1.10. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.1.11. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.1.12. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

7.2. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.2.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.2.1. Gemeinschaftseigentum

Gebäudeart:	Wohnanlage mit 8 Wohnungen und 10 PKW Garagen		
Baujahr:	2009		
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	≈ 95,5 m ²	
	Nutzfläche:	≈ 26,7 m ²	
	Wohn-/Nutzfläche:	≈ 122,2 m ²	
	Brutto-Grundfläche:		
Geschosse:	Unter-, Erd, Ober- und Dachgeschoss		
Gründung:	Fundamentplatte		
Geschossdecken:	Stahlbeton		
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe		
Mauerwerk:	Massiv – Kalksandstein		
Fassade:	Putzfassade		
Fenster:	Kunststofffenster		
Verschattung:	Rolläden, einfache Ausführung		
Dach:	Satteldach – Ziegel		
	vertikale Element des Daches sind mit Zinkblech versehen.		
Treppenhaus:	Massivtreppe		

7.2.2. Technische Gemeinschaftseigentumausstattung

Wärmetechnik:	Gas
Elektrotechnik:	Standardausstattung (RAL-RG 678)
Aufzugstechnik:	Personenaufzug

7.2.3. Sondereigentumausbau

Aufenthaltsqualität:	Durchschnittlich
Ausstattungsqualität:	Durchschnittlich
Barrierefreiheit:	Barrierefrei
Bodenbeläge:	Fliesen, besonders

Innentüren:	Röhrenspantüren
Sanitäre Anlagen:	Durchschnittliche Ausstattung
Heizungsart:	Wandheizung

7.2.4. Außenanlagen

Einfache Außenanlagen

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

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A13 –
-

8.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemen ist dieser Arbeit mit A13 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

8.2. Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.3. Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 3, in den §§ 35 – 39 der ImmoWertV geregelt. Mit dem Verfahren werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden. In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.4. Begründung der Verfahrenswahl

Kaufpreise und die daraus abgeleiteten Markt- und Beleihungswerte für komplette Mehrfamilienhäuser, die nach WEG aufgeteilt sind, werden am relevanten Immobilienmarkt üblicherweise nach dem Ertragswertverfahren bemessen. Die Wertableitung für das Wertermittlungsobjekt erfolgt somit aus dem Ertragswert.

Da das Objekt nach WEG geteilt ist, wurde ergänzend eine Sachwertermittlung für die Einheiten durchgeführt und der/die Vergleichswert/e als Kontrollwert/e bei der Ermittlung des Beleihungswertes berücksichtigt.

9.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

9.1.1. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

9.1.2. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert bezieht den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

9.1.3. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

9.2. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.2.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert 3010042 vom:	01.01.2022	22.05.2024
Bodenrichtwert / m²:	165 €	
– keine Anpassungen –		
Bodenrichtwert / m² ohne Anpassungen:		165 €

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Merzig	Merzig
Gemarkungsname:	Merzig	Merzig
Ortsteil:	Merzig	Merzig
Nutzungsart:	WA (allg. Wohngbt.)	Allg. Wohngebiet (WA)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):		
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m ²), herangezogen:		115 m ²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):	30,0 m	k. A.
Grundstücksbreite (m, gemittelt):	30,0 m	k. A.
Bauweise:	offen	offen
Anzahl der Geschosse:	2	2,0
Grundstücksform:	Rechteck	rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Keine

9.2.2. Bodenwert

Grundstücksfläche:	115,1 m²
Angepasster Bodenrichtwert / m ² zum 01.01.2022:	165 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 22.05.2024, (+/-):	0,0 %
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Konjunktur:	165 €
Bodenwert des Grundstückes:	18.992 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 9.2.1.: Eine Anpassung des Bodenrichtwerts ist aus sachverständiger Sicht nicht erforderlich.

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

10.1. Sachwertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

10.1.1. Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2. Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3. Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.4. Marktanpassungsfaktor

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

10.2. Ermittlung des Sachwerts – Brutto-Grundfläche (BGF)

– Wichtige Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten* –

10.2.1. Berechnung der Brutto-Grundfläche (über alle Ebenen)

Ebene	Faktor	Länge (m) x Breite (m)	Fläche (m²)
Untergeschoss, ca.:	(Fläche, gesamt – ca.)		381,0
Erdgeschoss, ca.:	(Fläche, gesamt – ca.)		350,5
Obergeschoss, ca.:	(Fläche, gesamt – ca.)		350,5
Dachgeschoss, ca.:	(Fläche, gesamt – ca.)		221,1
Summe aller aufgeführten Flächen (Brutto-Grundfläche):			1.303,1

Hinweis zur Berechnung:

Die Bruttogrundfläche wird anhand der Außenmaße der Gebäudekörper – über alle Ebenen – ermittelt. Sachverständig, und auch modellkonform, bleiben dabei (mögliche) kleinere Vor- bzw. Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile unberücksichtigt.

* Zur Ermittlung der Herstellungskosten sind die gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächen-, Raum- oder sonstiger Bezugseinheit mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlagen zu vervielfachen.

10.3. Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.3.1. Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 4.2 Mehrfamilienhäuser

Baujahr: 2009

Brutto-Grundlf.: 176,0 m²

Standardstufen:	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	70	75	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	765	915	1.105 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	176 €
Dächer:			100 %			15 %	115 €
Außentüren & Fenster:			100 %			11 %	84 €
Innenwände & -türen:			100 %			11 %	84 €
Deckenkonstrukt. & Treppen:				100 %		11 %	101 €
Fußböden:			100 %			5 %	38 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	69 €
Heizung:			100 %			9 %	69 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	46 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							782 €
Anpassungsfaktor Baupreisindex (siehe Hinweis):							1,812
Anpassungsfaktor, regional (siehe Hinweis):							1,000
Anpassungsfaktor gemäß ImmoWertV:							1,000
Anpassung wg. besonderer werthaltiger Bauteile:							1,000
Kostenkennwert nach Anpassungen:							1.417 €
Gesamtnutzungsdauer:							71 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3 bis 4

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2015, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) laufend veröffentlicht wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 90,1 unterstellt. Der Index zum Wertermittlungstichtag liegt bei 163,3. Daraus ergibt sich ein

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

Anpassungsfaktor von 1,812.

10.3.1. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad:		0,0

10.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	22.05.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	2009
Baujahr, modifiziert:	2009
Gesamtnutzungsdauer:	71 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	56 J

Hinweise zur Modernisierung

zu 1.: Es wurden keine Punkte für Modernisierungsmaßnahmen zu Grunde gelegt. Eine Anpassung der Restnutzungsdauer ist demzufolge nicht erforderlich (ImmoWertV - 2021).

10.4. Sachwertverfahren – Berechnung

- Unterstützendes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.4.1.1. Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.	Sachwert
Gebäudegruppe 1	249.392 €	52.688 € 21,1 %		196.704 €
Vorläufiger Gebäudesachwert:				196.704 €
Zeitwert besonderer Bauteile:				0 €
Zeitwert der Nebengeb./Garage:				0 €
Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:				196.704 €

10.4.1.2. Wert der Außenanlagen

Zeitwert baulicher Außenanlagen:	0 €
Zeitwert sonstiger Außenanlagen:	0 €
Wert der Außenanlagen:	0 €

10.4.2. Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes der gesamten Immobilie

Alterswertgemindeter Gebäudesachwert:	196.704 €
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:	0 €
Bodenwert:	18.992 €
Vorläufiger Sachwert:	215.696 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):	1,16
Vorläufiger Sachwert – marktangepasst:	250.207 €

10.4.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	250.207 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 22.05.2024:	250.207 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 10.4.1.1.: Tiefgarage, ca. 0 m² Fläche, Restnutzungsdauer, angepasst an Hauptgebäude, 56 Jahre, Zeitwert errechnet anhand der ImmoWertV inkl. Anpassungen: -0 € (Wert ist ohne Bodenwertanteil / detaillierte Berechnung siehe Anlage)

11.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

11.1.1. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

11.1.2. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

11.2. Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
		W	Marktmiete	95,8	8,70 €	833,46 €

11.2.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 833,00 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 9.996,00 €

11.2.2. Bewirtschaftungskosten*

abzgl. Bewirtschaftungskosten / Monat: 169,00 €
Ermittelte Bewirtschaftungskosten / Jahr: 2.023,00 €

11.2.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 9.996 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -2.023 €
Jahresreinertrag: 7.973 €

Hinweis zur Berechnung:

Keine besonderen Hinweise.

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A11 Bewirtschaftungskosten

11.3. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

– Vorrangiges Verfahren –

– Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.3.1. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

11.3.1.1. Erträge

Bezeichnung	Rohertrag	BewK	Reinertrag	Faktor*	kapit. Ertrag
Gebäudegruppe 1	9.996 €	2.023 €	7.973 €	27,5271	219.474 €
Summe:	9.996 €	2.023 €	7.973 €		219.474 €

11.3.1.2. Bodenwertverzinsung

Bezeichnung	jährliche Verzinsung	Faktor*	kapital. Verzinsung
Hauptgrundstück	-551 €	27,5271	-15.161 €
Summe:	-551 €		-15.161 €

11.3.1.3. Ertragswert der baulichen Anlagen

Kapitalisierte Erträge:	219.474 €
Kapitalisierte Bodenwertverzinsung:	-15.161 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	204.313 €

11.3.2. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	91,0%	204.313 €
Bodenwert des Grundstückes:	9,0%	18.992 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	223.305 €

11.3.3. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	223.305 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (keine Anpassung):	0 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 22.05.2024:	223.305 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 11.3.2.: Barwertfaktor von 27,5271 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,9 % (siehe Anlage A10 Liegenschaftszinssatz).

* Berechnung des Kapitalisierungsfaktors: $((0,029 + 1) ^ 56 - 1) / ((0,029 + 1) ^ 56 * ((0,029 + 1) - 1)) = 27,5271$

12. Schlussklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1. Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) ist der Preis, der für eine Immobilie unter normalen Marktbedingungen zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielt werden könnte. Er berücksichtigt alle relevanten Faktoren, wie die Lage, die Größe, den Zustand und die Ausstattung der Immobilie, aber auch die rechtlichen Gegebenheiten und die aktuelle Marktsituation.

12.2. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren:	250.207 €	(unterstützendes Verfahren)
Ertragswertverfahren:	223.305 €	(vorrangiges Verfahren)

12.3. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungstichtag 22.05.2024

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

223.000 €

zweihundertdreißigtausend Euro

Losheim am See, den 31.05.2024

Jürgen Tample

Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung

A1 Objektbilder

– Aussenansicht –



linke Seitenansicht



Vorderansicht



rechte Seitenansicht



Ansicht Garagen



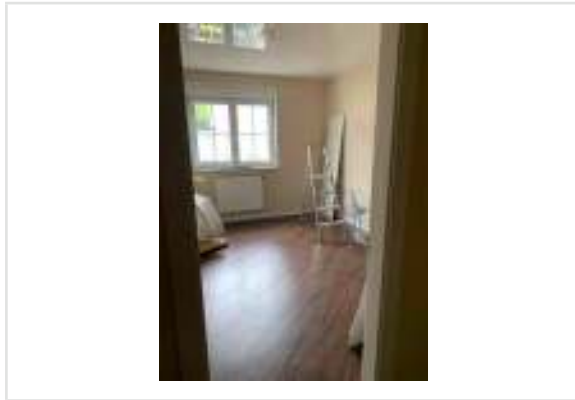
Terrasse



Garten

A1 Objektbilder

– Innensicht –



Gast 1



Gast 2



Schlafen 1



Schlafen 2



WC



Eingang - Diele

A1 Objektbilder

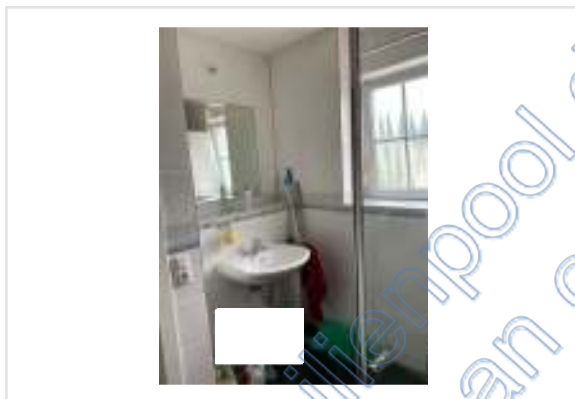
– Innenansicht –



Badezimmer 1



Badezimmer 2



Badezimmer 3



Abstellraum



Heizungsraum



Wohnen 1

A1 Objektbilder

– Innensicht –



Wohnen 2



Wohnen 3



Wohnen 4



Küche 1



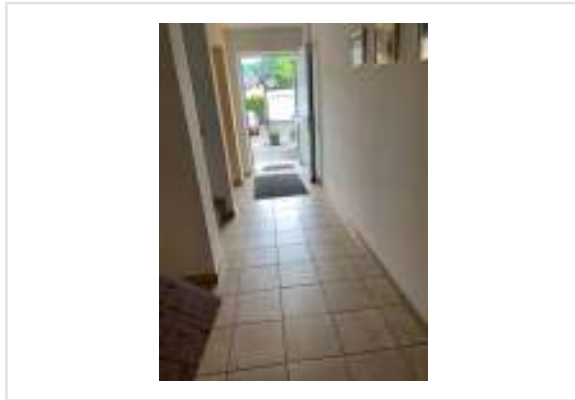
Küche 2



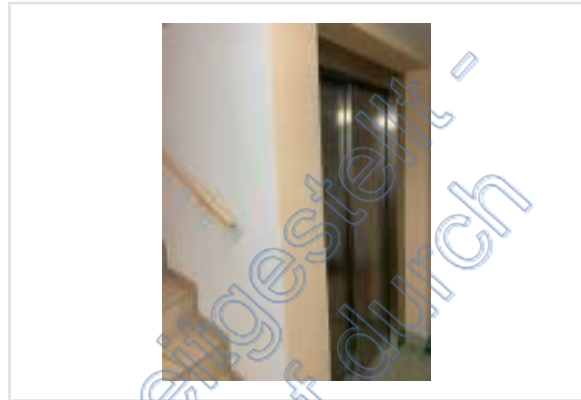
Küche 3

A1 Objektbilder

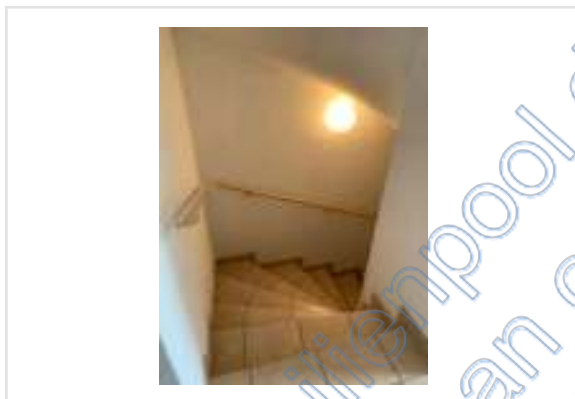
– Innensicht –



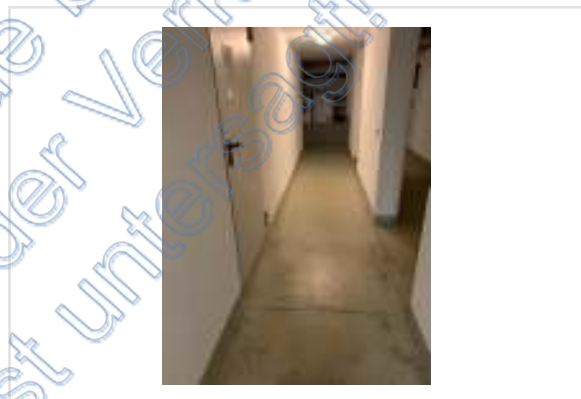
Hausflur Richtung Haupteingang



Aufzug



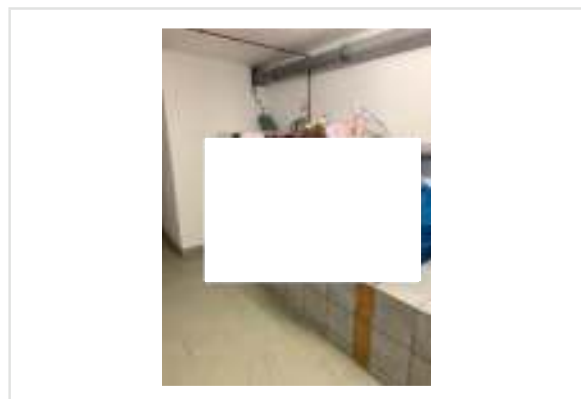
Treppe ins KG



Flur KG



Wasch- und Trockenraum

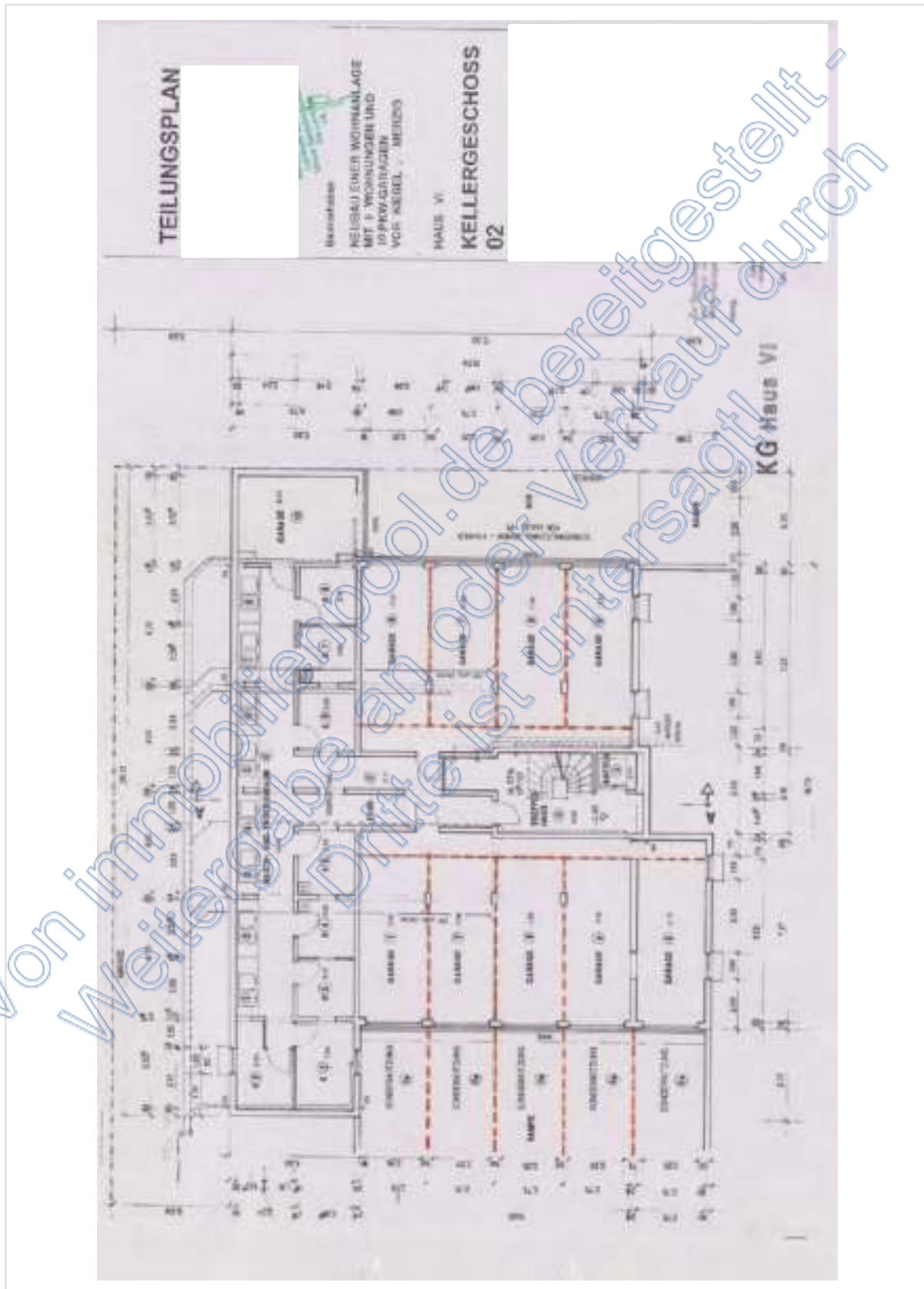


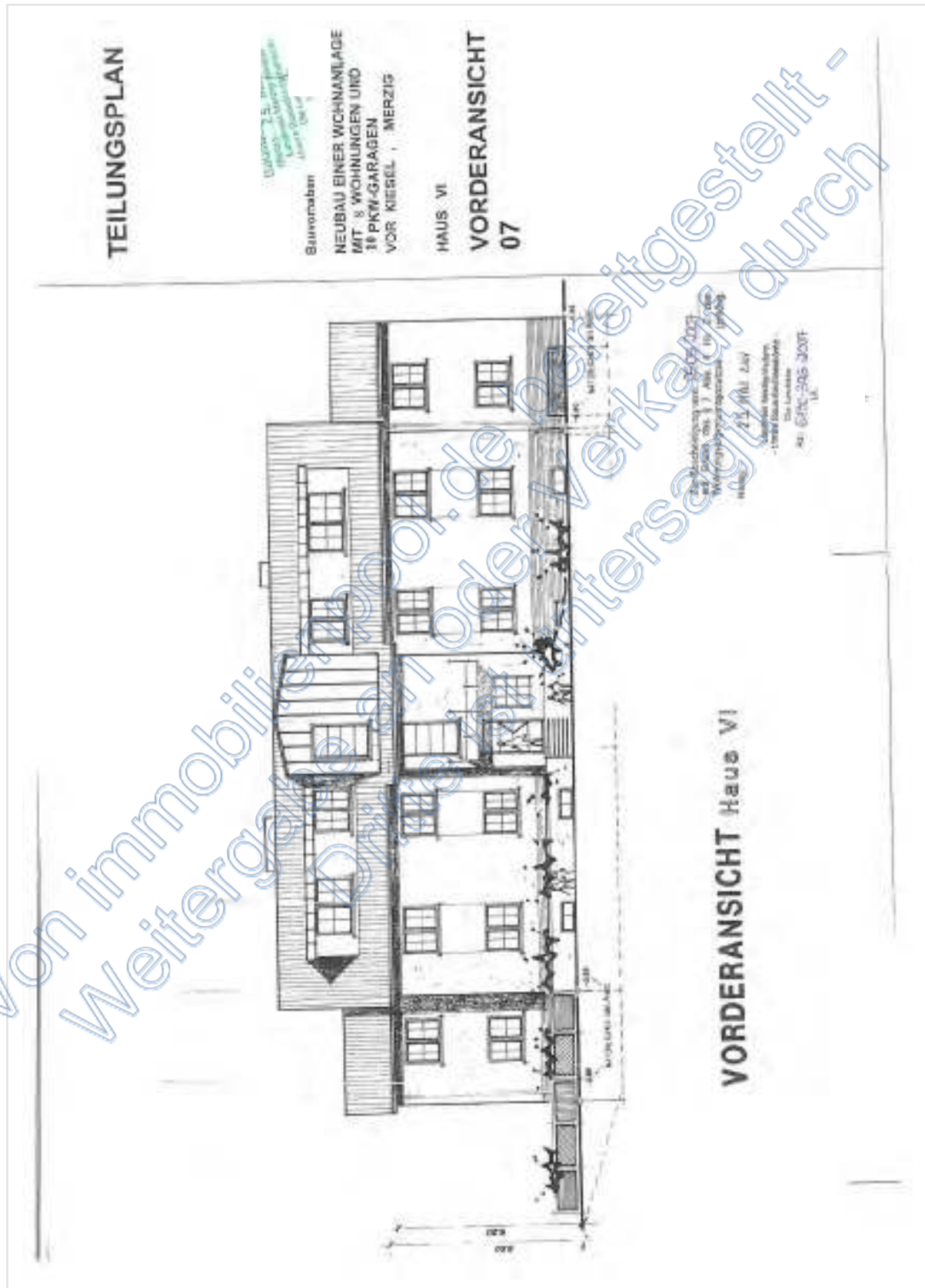
Waschmaschinenplatz 1

A6 Pläne

– Lageplan –

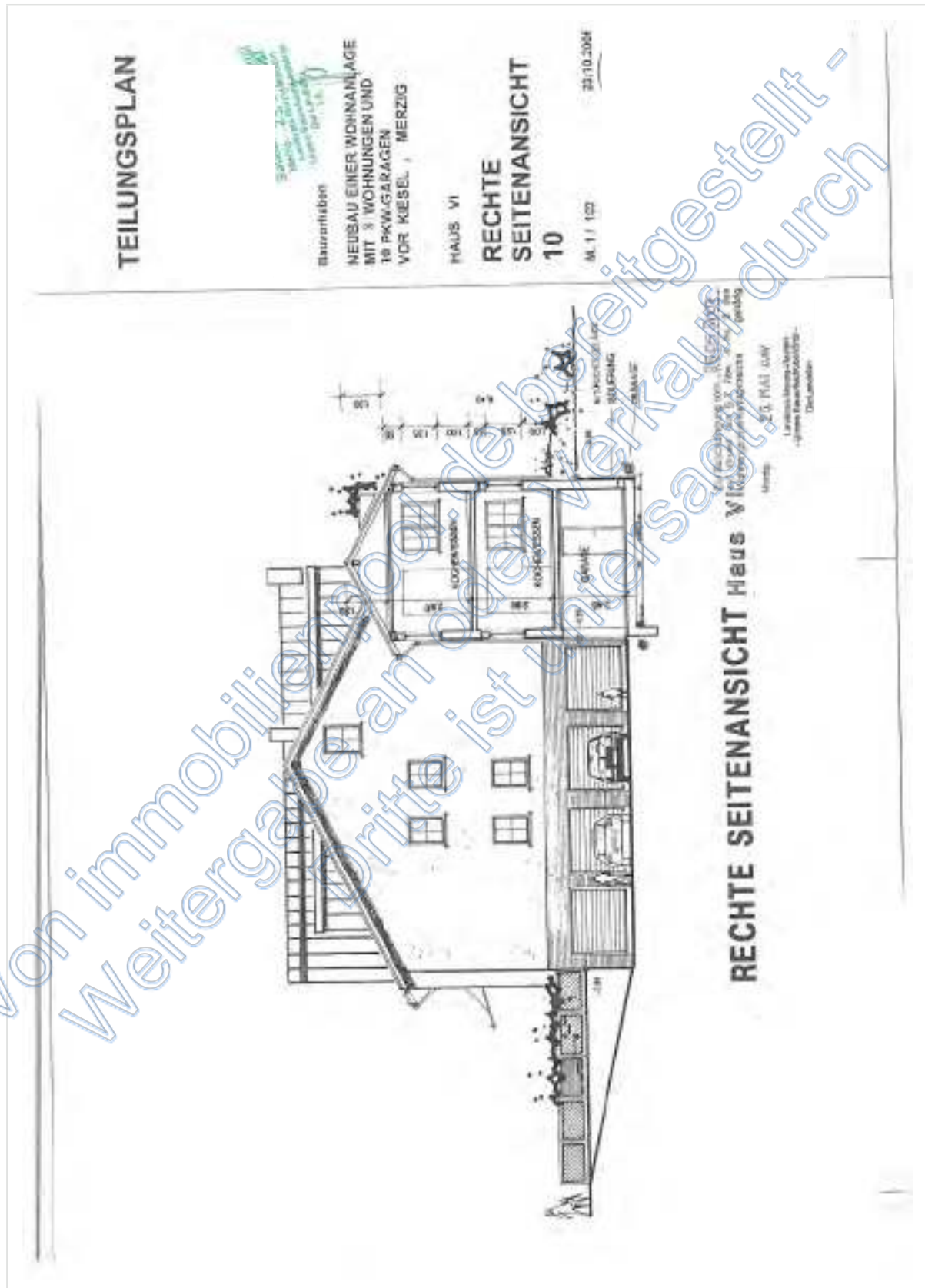




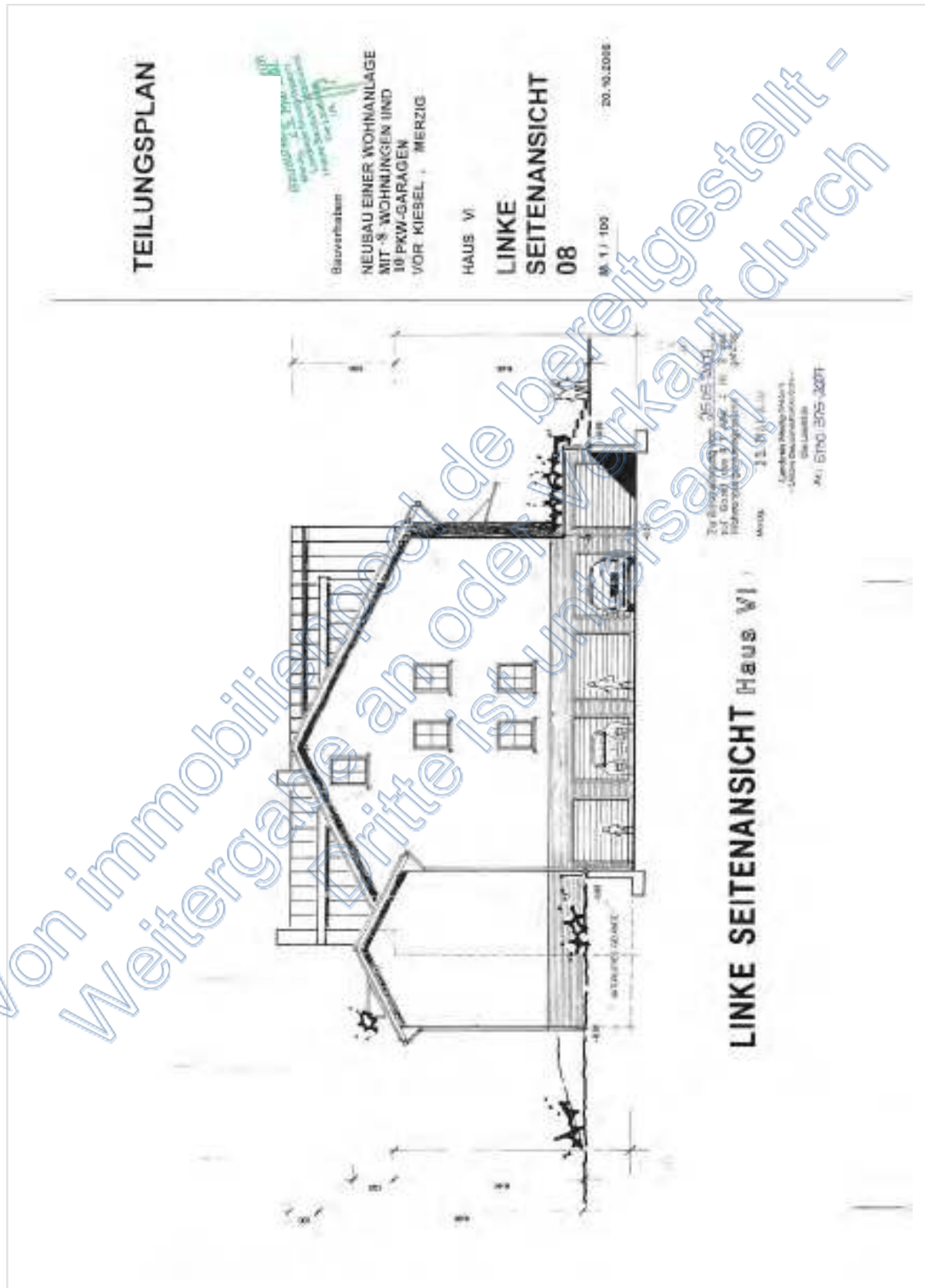


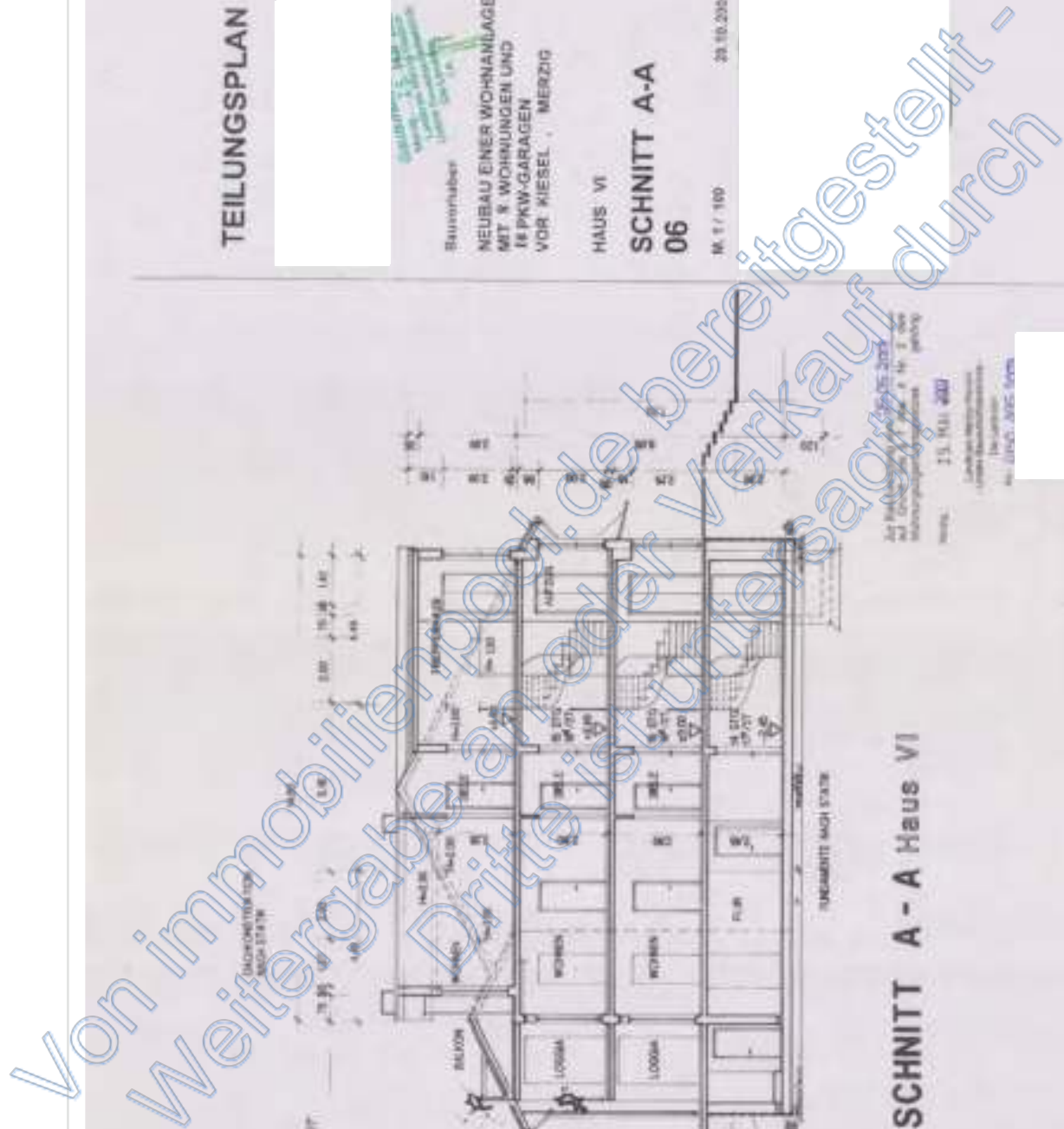
A6 Pläne

– Rechte Seitenansicht –









A8 Flächenermittlung

- Wohn-Nutz-Fläche –
- Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
<u>Nutzfläche:</u>	198,0	13,5%	26,7 <u>26,7</u>
	707,3	13,5%	95,5 <u>122,2</u>
<u>Wohnfläche:</u>			<u>95,5</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>122,2</u>

Hinweis zur Flächenermittlung:

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

Die angesetzten 14 % beziehen sich auf die Miteigentumsanteile aus dem Grundbuch.

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 26.05.2024 11:34:24 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs

Score-Wert | Gewichtung
Absoluter Wert

Score-Kategorie: Anbindung

Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde.	94,0	1,000%
		4,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	48,0	1,000%
		217,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	19,0	1,000%
		329,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	75,0	2,000%
		67,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	67,0	0,700%
		25,000
Die Anzahl der Bahnhöfe aller Kategorien innerhalb der Gemeinde.	96,0	8,540%
		3,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	83,0	0,140%
		3,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 3 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,350%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	76,0	0,210%
		5,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 4 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,700%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	58,0	0,350%
		6,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 5 innerhalb der Gemeinde.	0,0	1,050%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	73,0	0,420%
		23,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 bis 6 innerhalb der Gemeinde.	97,0	1,050%
		3,000
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	0,0	0,210%
Die Anzahl der Bahnhöfe der DB-Kategorien 1 und 2 innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,280%

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 26.05.2024 11:34:24 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Score-Kategorie: Arbeitsmarkt

Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 12 Monaten (Stand März 2023).	82,0	-2,800%
		0,053
Der gleitende Durchschnittswert der Arbeitslosenquoten der Gemeinde in den letzten 3 Monaten (Stand März 2023).	82,0	-1,400%
		0,057
Die Arbeitslosenquote der Gemeinde (Stand März 2023).	80,0	-2,800%
		0,055

Score-Kategorie: Bildung

Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	34,0	0,800%
		1.305,878
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	21,0	1,200%
		1.070,700
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	76,0	2,000%
		1.345,380
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	55,0	0,800%
		2.709,736
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	1,200%
		2.457,270
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	83,0	2,000%
		2.884,763
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	73,0	0,400%
		74,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	36,0	0,120%
		262,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,560%
		7,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	0,280%
		2,002
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	0,400%
		13,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	43,0	0,120%
		51,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,560%
		2,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	53,0	0,240%
		0,352

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 26.05.2024 11:34:24 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	63,0	0,400%
		27,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	26,0	0,120%
		87,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde.	68,0	0,560%
		1,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	35,0	0,240%
		0,730
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	57,0	0,750%
		4,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	46,0	0,090%
		29,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	13,0	0,060%
		41,000
Die Anzahl der Universitäten innerhalb der Gemeinde.	0,0	2,100%
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	52,0	1,750%
		0,012
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	44,0	1,750%
		0,008
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	-0,400%
		46,342
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	-0,120%
		45,693
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde.	49,0	-3,480%
		45,600
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde	16,0	2,450%
		0,963
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	3,0	0,700%
		0,963
Das prognostizierte Bevölkerungswachstum bis 2025 innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	4,0	0,350%
		0,973
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	56,0	-2,600%
		0,234

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 26.05.2024 11:34:24 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	73,0	-1,400%
		0,246
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	30,0	-2,400%
		-0,004
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	51,0	-1,600%
		0,011
Score-Kategorie: Immobilienmarkt		
Das durchschnittliche Mietniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	59,0	2,400%
		9,283
Das durchschnittliche Preisniveau für Wohnen innerhalb der Gemeinde.	24,0	2,400%
		2.262,599
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	67,0	0,900%
		0,146
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	34,0	1,200%
		0,241
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnmietniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	35,0	0,900%
		0,381
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre.	34,0	0,900%
		0,021
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre.	4,0	1,200%
		0,116
Das Wachstum des durchschnittlichen Wohnpreisniveaus innerhalb der Gemeinde über die letzten 8 Jahre.	1,0	0,900%
		0,275
Score-Kategorie: Immobilienmarktindizes		
Die Leerstandsrate für Wohnen innerhalb des Landkreises.	59,0	-1,200%
		0,035
Score-Kategorie: Infrastruktur		
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	54,0	0,505%
		55,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde.	86,0	0,505%
		3,000
Score-Kategorie: Kriminalität		
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde.	96,0	-0,800%
		1.469,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	81,0	-0,800%
		665,718

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 26.05.2024 11:34:24 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde.	56,0	-2,400%
		488,836

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	71,0	0,505%
		169,000

Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,505%
		16,000

Score-Kategorie: Medizinische Versorgung

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	0,505%
		180,000

Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		16,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	72,0	1,574%
		11,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	37,0	1,103%
		37,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets.	8,0	0,200%
		55,000

Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde.	89,0	2,103%
		1,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	78,0	0,505%
		25,000

Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,505%
		3,000

Score-Kategorie: Nahversorgung

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	81,0	0,505%
		426,000

Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,505%
		27,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	82,0	0,505%
		474,000

Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde.	98,0	0,505%
		38,000

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	85,0	0,505%
		2.215,000

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 26.05.2024 11:34:24 –
– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde.	97,0	0,505%
		148,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	74,0	0,354%
		4,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets.	39,0	0,293%
		10,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde.	0,0	0,293%
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	77,0	0,505%
		287,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde.	93,0	0,505%
		15,000
Score-Kategorie: Wirtschaft		
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	61,0	1,250%
		10.824.496.902,662
Die jährliche Bruttowertschöpfung innerhalb der Gemeinde.	95,0	1,250%
		1.013.167.958,228
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets.	18,0	1,250%
		29.580,462
Die jährliche Bruttowertschöpfung pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	80,0	1,250%
		34.218,243
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde.	26,0	1,167%
		49.392,496
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	40,0	1,167%
		24.526,559
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde.	39,0	1,167%
		24.530,505
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	70,0	0,750%
		9.066.144.477,582
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde.	96,0	0,750%
		737.166.201,203
Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs		
	Score-Wert Gewichtung Absoluter Wert	
Score-Kategorie: Anbindung		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion.	88,0	25,000%
		87,818

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 26.05.2024 11:34:24 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: 21st: Wohnen –

Score-Kategorie: Bildung

Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion.	98,0	7,000%
		98,126
Der Zugang der Lage zu Schulen (bzw. Grundschulen, Gymnasien, Haupt- und Realschulen) relativ zur übergeordneten Makroregion.	95,0	7,000%
		94,511

Score-Kategorie: Infrastruktur

Der Zugang der Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	71,0	-10,000%
		70,549
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion.	54,0	-7,000%
		40,420

Score-Kategorie: Kombinierte Scores

Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion.	94,0	15,000%
		94,110
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion.	36,0	7,000%
		35,609
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion.	95,0	5,000%
		95,315
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau.	29,0	10,000%
		29,317

Score-Kategorie: Kultur und Freizeit

Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion.	61,0	2,000%
		61,446

Score-Kategorie: Nahversorgung

Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion.	89,0	2,500%
		88,889
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion.	93,0	2,500%
		92,771

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

Festlegung nach sachverständiger Schätzung

Für die Bewertung festgelegter Liegenschaftszinssatz:

2,90 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Im Bewertungsfall wurde aus den Angaben des Gutachterausschusses ein für das Objekt geeigneter Liegenschaftszinssatz ausgewählt.

Die dem Objekt zugrunde liegenden Merkmale wurden bei der Festlegung des Liegenschaftszinssatzes ausreichend berücksichtigt.

A11 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich		€/ Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	351,00 €	351,00 €
Garagen und Stellplätze:	1 Stk	46,00 €	46,00 €
Zwischensumme:			397,00 €
2. Instandhaltungskosten – jährlich		€/ Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	95,8 m²	13,80 €	1.322,04 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	1 Stk	104,00 €	104,00 €
Zwischensumme:			1.426,00 €
3. Mietausfallwagnis – jährlich			
Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:			9.996,00 €
Mietausfallwagnis:			2,00 %
Zwischensumme:			200,00 €
4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet			
Verwaltungskosten:			397 €
Instandhaltungskosten:			1.426 €
Mietausfallwagnis:			200 €
Betriebskosten:			0 €
Summe, gesamt / Jahr:			2.023 €

Hinweis zur Berechnung:

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. 2023 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

A12 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Landesbauordnung v. Saarland

(Bundesland: Saarland) – in der Fassung gültig vom 18.03.2022.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A12 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für das vorliegende Gutachten wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A13 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

A131. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
unterstützendes Verfahren	vorrangiges Verfahren	nicht durchgeführt

A132. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A14 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A15 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.