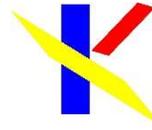


Kein Original
Gutachten!

**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!**

Dipl.-Ing. Stephan Klein



Freier Architekt AKS /
Geprüfter Sachverständiger
für Immobilienbewertung /
Mitglied der Gutachterausschüsse für die Landkreise
Merzig-Wadern und Saarlouis

Amtsgericht Merzig
- Versteigerungsgericht -
Wilhelmstrasse 2
66663 Merzig

Zur Farrwies 32
66780 Rehlingen - Siersburg

Telefon: 06835-93751
Telefax: 06835-93752
Internet: www.buero-klein.de
eMail: info@buero-klein.de

Datum: 13.05.2024
Az.: 11 K 18 / 23 A

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Orscholz, Blatt 2741 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach, Brunnenstraße 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Raum und der Garage im KG sowie dem Sondernutzungsrecht an der zum Garten zuvorgelagerten Terrasse im Erdgeschoß**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
17.04.2024 ermittelt mit rd.

117.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	8
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum	11
3.4	Außenanlagen	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im EG	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	12
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	16
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Ertragswertberechnung	20
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.6	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	27

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Brunnenstraße 8 66693 Mettlach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Orscholz, Blatt 2741
Katasterangaben:	Gemarkung Orscholz, Flur 2, Flurstück 125/7, zu bewertende Fläche 492 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Merzig - Versteigerungsgericht - Wilhelmstrasse 2 66663 Merzig
	Auftrag vom 08.02.2024 (Datum des Auftragschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Tag der Ortsbesichtigung:	17.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.	Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt verwehrt. Aus diesem Grund fand eine Innenbesichtigung nicht statt. Das Objekt konnte lediglich von außen vom öffentlichen Bürgersteig aus in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Architekt XXXX mit einer Mitarbeiterin
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">• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohnflächen sowie der Bruttogrundfläche• Schriftliche Auskünfte zu FLNP und Bebauungsplan• Schriftliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses• Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Durchführen der Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus in der bebauten Ortslage von Mettlach im Ortsteil Orscholz.

Die Eigentümerin (gemäß Grundbuch) wurde schriftlich aufgefordert, sich zwecks Vereinbarung eines Ortstermines mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Es stellte sich heraus, dass die Eigentümerin (gemäß Grundbuch) keinen Schlüssel des Objektes mehr hat und somit keinen Zutritt gewähren konnte. Daraufhin wurde der Ortstermin schriftlich anberaumt und dem aktuellen Bewohner mitgeteilt mit der Bitte, an diesem Termin anwesend zu sein. Dies war jedoch nicht der Fall. Somit konnte eine Begutachtung im Inneren des Objektes nicht stattfinden.

Es wird für die Ermittlung des Herstellungswertes von einem mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandart ausgegangen. Sollte dies nicht zutreffen, so wäre dies zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Da das Gebäude im Inneren nicht auf Schäden oder Mängel überprüft werden konnte und der Herstellungsstandart nur angenommen werden kann, ist als wertbeeinflussender Faktor ein Sicherheitsabschlag von ca. 10 % des vorläufigen Wertes vorgenommen worden.

Neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage. Da die beiden Gebäude eine Einheit bilden und davon auszugehen ist, dass die Teilbereiche so in Ordnung gehalten werden, bis das wirtschaftliche Ende gemeinsam erreicht wird, wird von einer gleichen Restnutzungsdauer für beide Teilbereiche ausgegangen.

Die geschätzten Kosten für Bauschäden / Baumängel sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadenssachverständigen beauftragt werden. Die hier angesetzten Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt!

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Bauschäden / Baumängel entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z. B. aufgrund abweichender Ausführung).

HINWEIS: Eine Auskunft des Landespolizeipräsidiums – LPP 125 – über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbilddauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

HINWEIS: Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten aufgeführten Gesetztexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet. Die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten dementsprechend modellkonform angewendet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Mettlach (ca. 12500 Einwohner); Ortsteil Orscholz
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Merzig, Saarburg, Landeshauptstadt: Saarbrücken Autobahnzufahrt: AS Merzig-Schwemlingen Flughafen: Saarbrücken, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Nord-West-Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 14 m; mittlere Tiefe: ca. 35 m; Grundstücksgröße: insgesamt 492,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindefstraße; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt!
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwicherung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gründungs- und Grundwasserverhältnisse nicht bekannt!

Altlasten

Hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Der Bodenrichtwert wurde gemäß aktueller Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Orscholz, Blatt 2741, folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk, Auflassungsvormerkung. In dieser Wertermittlung werden die vorstehenden Eintragungen als nicht wertrelevant unterstellt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich angefordert. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalliste im Internet nicht.

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Nach Angabe der Gemeinde liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Innenbereichssatzung.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Nach Angabe der Gemeinde liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Nach Angabe der Gemeinde liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Verfügungs- und Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Nach Angabe der Stadt liegt das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität):	baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)
abgabenrechtlicher Zustand:	Angaben bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG liegen nicht vor.
Anmerkung:	Die Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden bei der zuständigen Gemeinde / Stadt angefragt. Eine schriftliche Stellungnahme steht aus. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine entsprechenden Beiträge zu entrichten sind. Sollte sich herausstellen, dass doch noch Beiträge zu entrichten wäre, so wären dieses Gutachten mit den neuen Erkenntnissen zu überarbeiten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlichrechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, (fern)mündlich eingeholt.
Es wird empfohlen, vor einer vermögensmäßigen Disposition bezüglich des Bewertungsobjekts zu diesen Angaben von der jeweils zuständigen Stelle schriftliche Bestätigungen einzuholen.

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).
Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze. (Annahme!)

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.

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.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, (Annahme!); zweigeschossig; unterkellert; Satteldach; einseitig angebaut; mit angebaute Garage
Baujahr:	Das Ursprungsgebäude wurde ca. 1957 errichtet. Zu einem nicht bekannten Zeitpunkt wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert. Der Anbau wurde ca. 1993 aufgestockt. Zur Ermittlung einer Restnutzungsdauer für das gesamte Gebäude werden die Restnutzungsdauern der Gebäudeteile entsprechend ihres Anteils am Gesamtobjekt gewichtet und daraus ein fiktives Baujahr für das Gesamtgebäude abgeleitet (siehe Anlagen).
Modernisierung:	nicht bekannt!
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 89 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Pläne erstellt. Die Richtigkeit der Pläne konnte vor Ort nicht überprüft werden!
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen; Sockel Buntsteinputz

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Garage, Räume (Annahme!)

Erdgeschoss: Wohnung 1 (Annahme!)

Obergeschoss: Wohnung 2 (Annahme!)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	nicht bekannt!
Umfassungswände:	nicht bekannt!
Innenwände:	nicht bekannt!
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke mit Beton-Ausfachung gemäß Bauantragsunterlagen
Treppen:	nicht bekannt!
Hauseingang(sbereich):	nicht bekannt!
Dach:	Dachkonstruktion: mit Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Weitere Informationen nicht bekannt!

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt!
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt!
Elektroinstallation:	nicht bekannt!
Heizung:	nicht bekannt!
Lüftung:	nicht bekannt!
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt!

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe Dachaufbauten Terrasse (gemäß vorliegender Pläne!) keine weiteren bekannt!
besondere Einrichtungen:	keine bekannt!
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt!
Bauschäden und Baumängel:	Geländer Eingangstreppe fehlt Putzschäden außen Fertigstellungsarbeiten Weitere Bauschäden oder Baumängel sind infolge der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt!
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt!

Allgemeinbeurteilung:

Da eine Begutachtung im Innenbereich nicht stattfinden konnte, ist der Allgemeinzustand zumindest innen nicht bekannt!
Von außen macht das Objekt zumindest auf der Straßenseite einen eher ungepflegten und vernachlässigten Eindruck.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine bekannt!

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum

Keine bekannt!

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Wegebefestigung Verbundsteine, Betonplatten
Weitere Außenanlagen rückseitig nicht bekannt!

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

keine bekannt!

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine bekannt!

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im EG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im EG im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Raum und der Garage im KG.

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 89 m²
Die Flächen konnten infolge der fehlenden Innenbesichtigung vor Ort nicht überprüft werden.

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung hat folgende Räume:
1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 1 WC, 1 Terrasse, 1 Esszimmer, 1 Abstellraum, 1 Schlafzimmer
(gemäß der vorliegenden Planunterlagen!)

Grundrissgestaltung: tlw. gefangene Räume
(gemäß der vorliegenden Planunterlagen!)

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für das ganze Gebäude.

Bodenbeläge:	nicht bekannt!
Wandbekleidungen:	nicht bekannt!
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt!
Fenster:	Einfachfenster; teilweise mit Einfachverglasung, teilweise Kunststoff mit Isoverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht bekannt!
sanitäre Installation:	nicht bekannt!
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt!
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt!
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt!

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt!
besondere Bauteile:	nicht bekannt!
Baumängel/Bauschäden:	nicht bekannt!
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt!
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt!
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums kann infolge der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen!

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:	an der zum Garten zu vorgelagerten Terrasse im Erdgeschoß
Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	nicht bekannt!

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach, Brunnenstraße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Raum und der Garage im KG sowie dem Sondernutzungsrecht an der zum Garten zuvorgelagerten Terrasse im Erdgeschoß zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Orscholz	2741		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Orscholz	2	125/7	492 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **155,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	492 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 155,00 €/m ²	E3
GFZ			× 1,00	E4
Fläche (m ²)	600	492	× 1,06	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 164,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 164,30 €/m ²	
Fläche	× 492 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 80.835,60 € rd. 80.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 insgesamt **80.800,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Merzig-Wadern kann im Zeitraum zwischen Bodenrichtwert-Stichtag und Wertermittlungsstichtag von keiner Veränderung der Bodenwerte ausgegangen werden.

E2

Die Lage des zu bewertenden Grundstückes entspricht der des Richtwertgrundstückes.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Die GFZ und damit die Ausnutzung des Grundstückes entspricht in etwa der realisierten GFZ der anderen Grundstücke in dieser Lage. Aus diesem Grund wird eine GFZ-Anpassung nicht durchgeführt.

E5

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer Größe von 600 qm angegeben. Das Bewertungsobjekt hat jedoch eine deutliche kleinere Fläche, so dass hier eine Anpassung erforderlich ist. Diese erfolgt nach den Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Merzig-Wadern, der eine Grundstücksflächen-Umrechnungstabelle abgeleitet hat.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	80.800,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	80.800,00 €	
(ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	40.400,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 40.400,00 € rd. 40.400,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 **40.400,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)		Wohnung	89,00		7,00	623,00	7.476,00
Wohnungseigentum (Garage)		Garage		1,00	50,00	50,00	600,00
Summe			89,00	1,00		673,00	8.076,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	8.076,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.890,72 €
jährlicher Reinertrag	= 6.185,28 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,75 % von 40.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 303,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 5.882,28 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,905
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 93.557,66 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 133.957,66 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 133.957,66 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 16.750,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 117.207,66 €
	rd. 117.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	397,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.332,20
Mietausfallwagnis	2,00	----	163,92
Summe			1.893,12 (ca. 23 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und vom Sachverständigen bei Bedarf sachverständig interpretiert.

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: Zweifamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,4	0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %		0,7	0,3		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,7	0,3		
insgesamt	100,0 %	13,7 %	62,2 %	24,1 %	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)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Garage

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.750,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden gesamt -7.500,00 € - Geländer Eingangstreppe fehlt - Putzschäden - Fertigstellungsarbeiten 	
Summe	-3.750,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-13.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag -13.000,00 € 	
Summe	-13.000,00 €

4.6 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. **117.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach, Brunnenstraße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im EG, im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet sowie dem Raum und der Garage im KG sowie dem Sondernutzungsrecht an der zum Garten zuvorgelagerten Terrasse im Erdgeschoß

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Orscholz	2741	
Gemarkung	Flur	Flurstück
Orscholz	2	125/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 mit rd.

117.000 €

in Worten: einhundertsechszehntausend Euro

ermittelt.

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.

Rehlingen - Siersburg, den 14.05.2024

Dipl.-Ing. Stephan Klein Architekt AKS

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

GEG:

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

LBO

Landesbauordnung des Saarlandes

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 07.05.2024) erstellt.

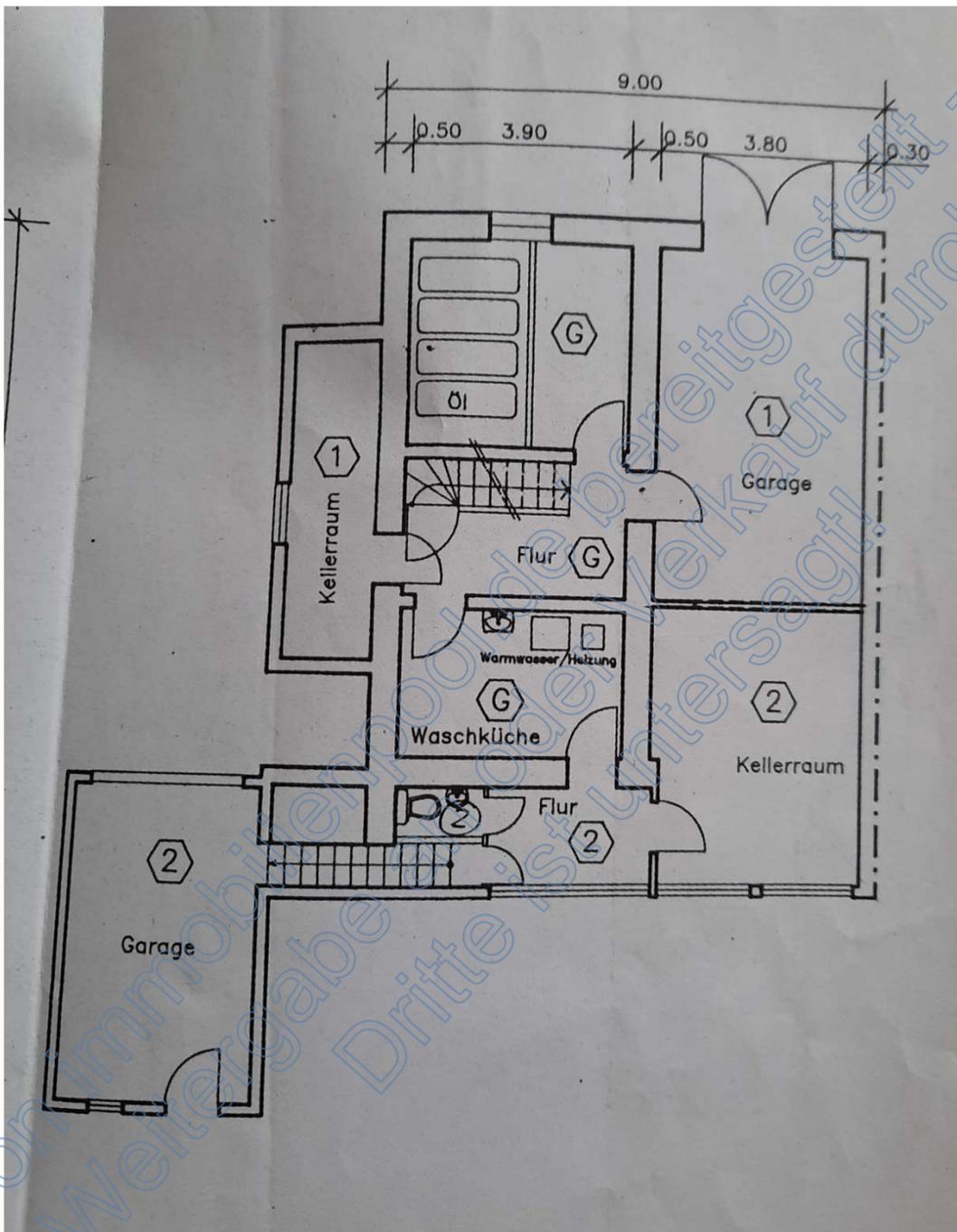
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Berechnung der Wohnflächen und der Bruttogrundfläche
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Ermittlung der Restnutzungsdauer bei erweiterten Gebäuden

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

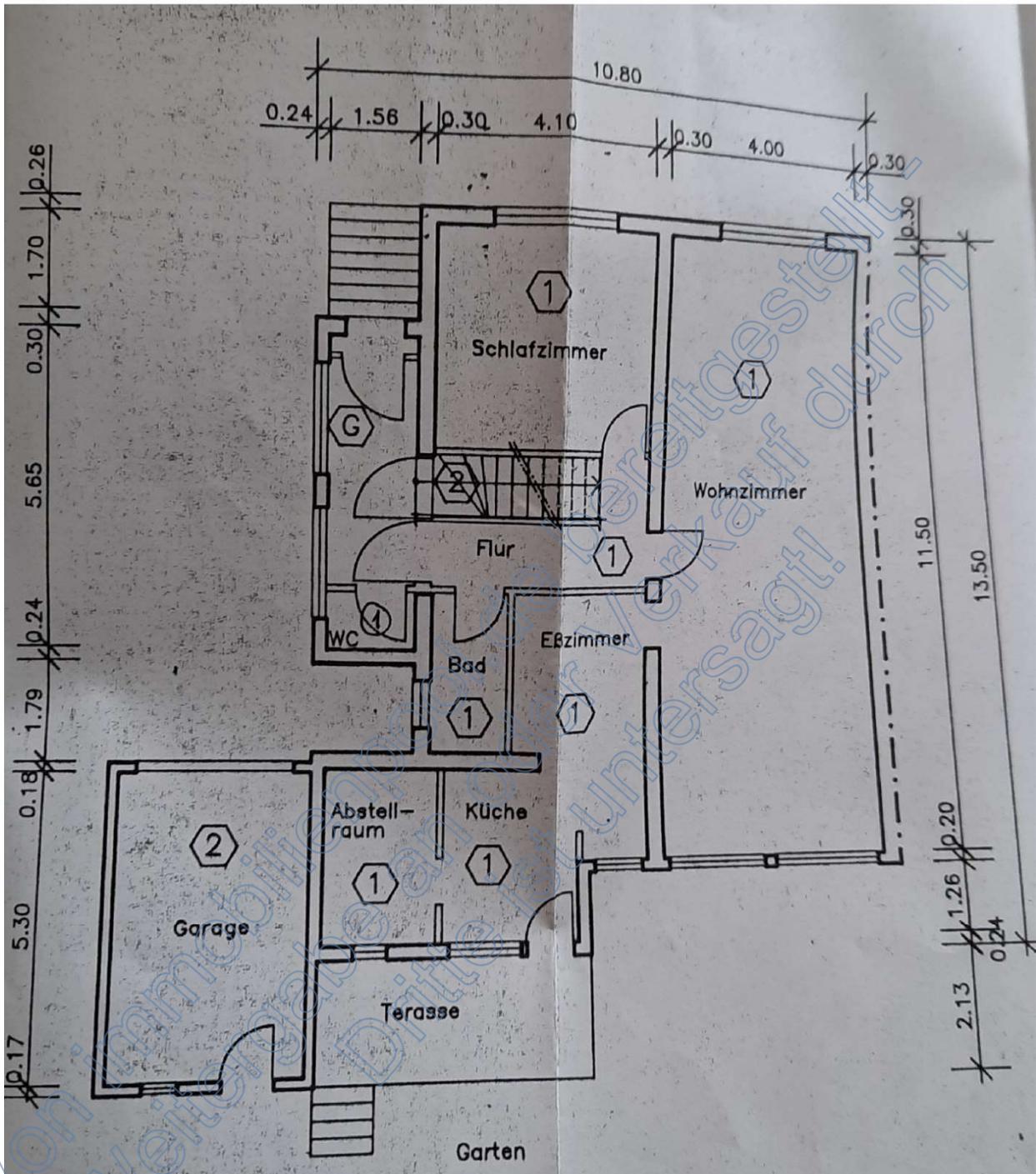
Anlage 2: Pläne

Kellergeschoss



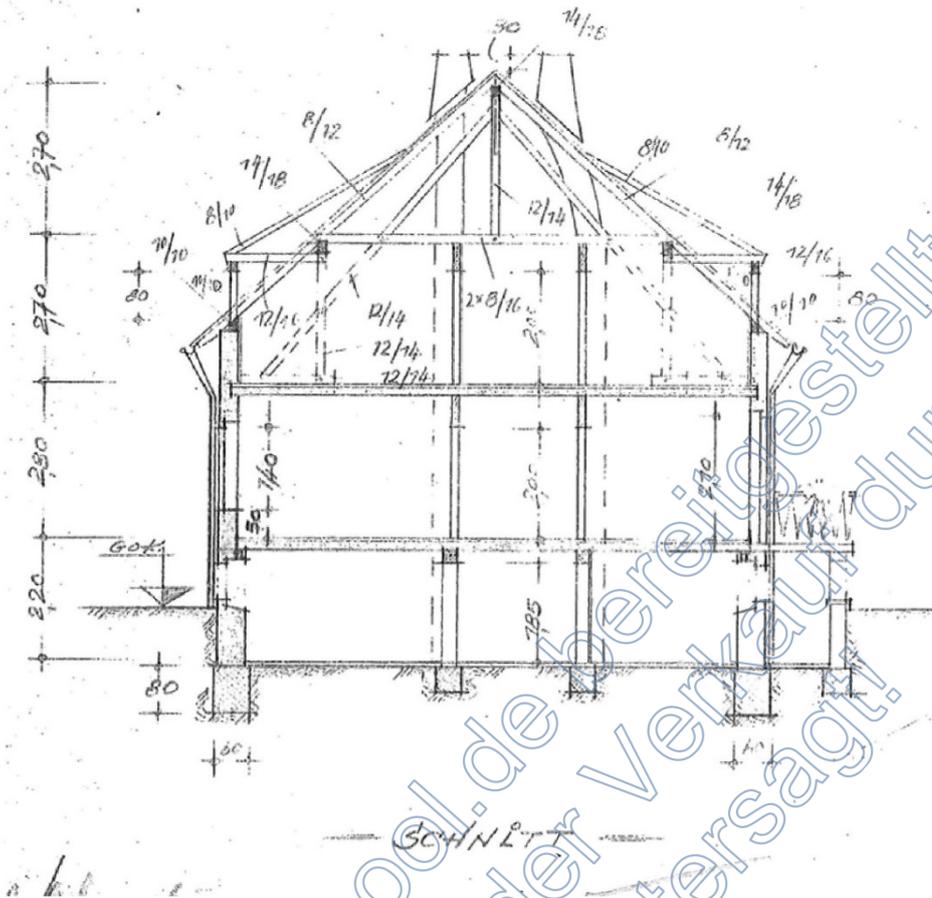
KELLERGESCHOSS

Erdgeschoss

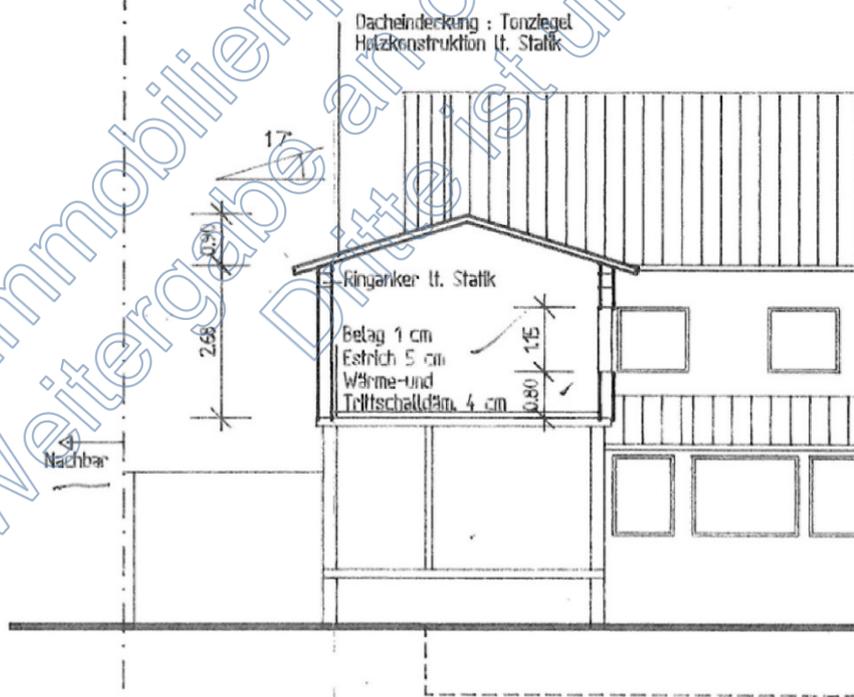


ERDGESCHOSS

Schnitt ca. 1957



Schnitt Aufstockung



Anlage 3: Bauzahlenberechnung**1.0 - BRUTTOGRUNDFLÄCHE****400,09 qm**

Die Berechnung erfolgt aus den Rohbaumaßen. Außen angebrachte Bekleidungen (z.B. Putz, Faserplatten, Wärmedämmung und Dacheindeckung) wurden bei der Berechnung hinzugezählt. Als Berechnungsgrundlage dienen die vorliegenden Bauzeichnungen.

GEBÄUDETEIL		
Wohnhaus ursprünglich (ca. 1957)		
GESCHOSS	FLÄCHE	ERGEBNIS
Kellergeschoss	9,02 x 10,14	91,46 m ²
Erdgeschoss	9,02 x 10,14	91,46 m ²
Dachgeschoss	9,02 x 10,14	91,46 m ²
Brutto-Grundfläche	Wohnhaus ursprünglich	274,38 m² rd. 274 m ²
GEBÄUDETEIL		
Anbau		
Kellergeschoss	1,82 x 6,22 + 1,92 x 10,62	31,71 m ²
Erdgeschoss	1,82 x 6,22 + 1,92 x 5,67 + 3,42 x 4,95	39,14 m ²
Brutto-Grundfläche	Wohnhaus Anbau	70,85 m² rd. 71 m ²
GEBÄUDETEIL		
Aufstockung (ca. 1993)		
Obergeschoss	1,82 x 8,20 + 3,90 x 4,85	33,84 m ²
Brutto-Grundfläche	Wohnhaus Aufstockung	33,84 m² rd. 34 m ²
GEBÄUDETEIL		
Garage		
Brutto-Grundfläche	3,70 x 5,68	21,02 m ² rd. 21 m ²
Brutto-Grundfläche	Garage	21,02 m² rd. 21 m ²
Brutto-Grundfläche	GESAMT	400,09 m² rd. 400 m ²

HINWEIS:

Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

Hierbei werden nur die Bereiche

- A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

berücksichtigt.

Der Bereich

- C: nicht überdeckt

wird als besonderes Bauteil gesondert bei der Wertermittlung berücksichtigt. Hierzu zählen auch Balkone, selbst wenn sie überdeckt sind.

2.0 - WOHN- UND NUTZFLÄCHE

195,59 qm

Die Berechnung erfolgt aus den Rohbaumaßen. Als Berechnungsgrundlage dienen die vorliegenden Bauzeichnungen. Da es sich bei den Maßen um Rohbaumaße aus Bauzeichnungen handelt, wird der am Wertermittlungsstichtag vorhandene Innenputz bei dem Längenmaß und Breitenmaß eines Raumes die Putzdicke (ca. 0.01m) 2mal abgezogen.

GEBÄUDETEIL		Wohnhaus	
GESCHOSS	FLÄCHE	FAKTOR Wohnwertgewichtung	ERGEBNIS
Erdgeschoss			
Eingang	1,54 x 5,63 – 2,25		6,42 m ²
Wohnung 1			
Flur	1,25 x 4,05 + 0,85		5,91 m ²
WC	1,54 x 1,00		1,54 m ²
Schlafzimmer	4,08 x 4,00		16,32 m ²
Wohnzimmer	11,48 x 3,98	0,80 (Durchgangszimmer)	36,55 m ²
Eßzimmer	2,55 x 2,85		7,27 m ²
Bad	2,85 x 1,40		3,99 m ²
Küche	2,46 x 3,20		7,87 m ²
Abstellraum	3,20 x 2,09		6,69 m ²
Terrasse	2,15 x 5,00	x 0,25	2,69 m ²
Summe	Wohnung 1		88,83 m²
Summe EG			95,25 m²
Obergeschoss			
Wohnung 2			
Flur	2,45 x 4,15 – 3,05		7,12 m ²
Küche	7,72 x 1,54		11,89 m ²
Schlafzimmer 1	4,26 x 3,78		16,10 m ²
Arbeitszimmer	3,98 x 5,08		20,22 m ²
Schlafzimmer 2	4,27 x 3,98		16,99 m ²
Bad	2,90 x 1,83		5,31 m ²
Wohnzimmer	4,33 x 3,62 + 2,20 x 3,20		22,71 m ²
Summe	Wohnung 2		100,34 m²
Summe OG			100,34 m²
Gesamt Wohnfläche			195,59 m² rd. 196 m²

HINWEIS:

Die Berechnung erfolgte als wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung entsprechend der geltenden Rechtsprechung für Mietwert- und Verkehrswertermittlung. (Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983)

Die besonderen Bauteile wie Terrassen und Balkone werden hierbei zusätzlich im Verfahren als besondere Bauteile mitberücksichtigt.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutz-Fläche sowie der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, II. BV, DIN 283) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht von links

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Straßenansicht von rechts



Bild 4: Rückansicht teilweise (über den Garagen)

Anlage 5: Ermittlung der Restnutzungsdauer RND bei erweiterten Gebäuden

In Fällen, in denen ein Gebäude erweitert worden ist, kann zur Bestimmung der Restnutzungsdauer eine gewogene Restnutzungsdauer bzw. ein gewogenes fiktives Gebäudealter nach folgender Formel berechnet werden:

$$\text{RND} = \frac{\text{RND}_1 \times \text{BGF}_1 + \text{RND}_n \times \text{BGF}_n}{\text{BGF}_1 + \text{BGF}_n}$$

oder

$$\text{RND} = \frac{\text{RND}_1 \times \text{WF}_1 + \text{RND}_n \times \text{WF}_n}{\text{WF}_1 + \text{WF}_n}$$

Dabei bedeutet:

RND ₁ =	Restnutzungsdauer Hauptgebäude
RND _n =	Restnutzungsdauer Anbau
BGF ₁ =	Bruttogrundfläche Hauptgebäude
BGF _n =	Bruttogrundfläche Anbau
WF ₁ =	Wohnfläche Hauptgebäude
WF _n =	Wohnfläche Anbau

Es ergibt sich somit für den vorliegenden Fall:

Hauptgebäude:

Baujahr:	ca. 1957
Ausstattungsstandart – nach Modernisierung:	2,2
Gesamtnutzungsdauer:	66 Jahre
Restnutzungsdauer – nach Modernisierung:	10 Jahre
Fiktives Baujahr:	1968

Anbau / Aufstockung:

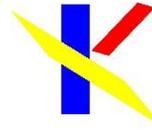
Baujahr:	1993
Ausstattungsstandart – nach Modernisierung:	2,2
Gesamtnutzungsdauer:	66 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Fiktives Baujahr:	1993

Ermittlung der RND für den vorliegenden Fall:

$$\text{RND} = \frac{10 \times 274 + 35 \times 105}{274 + 105_n} = 16,92 \Rightarrow \text{RND} = 17 \text{ Jahre}$$

Modifizierte Restnutzungsdauer für das gesamte Gebäude:	17 Jahre
Fiktives Baujahr für das gesamte Gebäude:	66 – 17 = 49
	2024 – 49 = 1975

Dipl.-Ing. Stephan Klein



Freier Architekt AKS /
Geprüfter Sachverständiger
für Immobilienbewertung /
Mitglied der Gutachterausschüsse für die Landkreise
Merzig-Wadern und Saarlouis

Amtsgericht Merzig
- Versteigerungsgericht -
Wilhelmstrasse 2
66663 Merzig

Zur Farrwies 32
66780 Rehlingen - Siersburg

Telefon: 06835-93751
Telefax: 06835-93752
Internet: www.buero-klein.de
eMail: info@buero-klein.de

Datum: 13.05.2024
Az.: 11 K 18 / 23 B

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Orscholz, Blatt 2742 eingetragenen **1/2 Miteigentumsanteils** an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach, Brunnenstraße 8, **verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und an den Räumen im Kellergeschoß sowie der Garage**



Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
17.04.2024 ermittelt mit rd.

133.000 €.

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 37 Seiten inkl. 1 Anlage mit insgesamt 10 Seiten.
Das Gutachten wurde in fünf Ausfertigungen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben	4
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	4
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer	4
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	4
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers	5
2	Grund- und Bodenbeschreibung	6
2.1	Lage	6
2.1.1	Großräumige Lage	6
2.1.2	Kleinräumige Lage	6
2.2	Gestalt und Form	6
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	6
2.4	Privatrechtliche Situation	7
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	8
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	8
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen	8
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	8
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	9
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	9
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus	9
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	9
3.2.2	Nutzungseinheiten	9
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	10
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.5	Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Nebengebäude	11
3.3.1	Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.3.2	Nebengebäude im Sondereigentum - Garage	11
3.4	Außenanlagen	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4.2	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten dem zu bewertenden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.4.3	Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet	11
3.5	Sondereigentum an der Wohnung im OG	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.2.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	12
3.6	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung des Verkehrswerts	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	14
4.4	Bodenwertermittlung	15
4.4.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung	16
4.4.2	Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums	16
4.5	Ertragswertermittlung	17
4.5.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung	17
4.5.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe	17
4.5.3	Ertragswertberechnung	20
4.5.4	Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung	21
4.6	Verkehrswert	24
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	26

5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung	26
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten	27
5.3	Verwendete fachspezifische Software	27
6	Verzeichnis der Anlagen	27

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

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Wohnungseigentum in einem Zweifamilienhaus
Objektadresse:	Brunnenstraße 8 66693 Mettlach
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Orscholz, Blatt 2742
Katasterangaben:	Gemarkung Orscholz, Flur 2, Flurstück 125/7, zu bewertende Fläche 492 m ²

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber und Eigentümer:	Amtsgericht Merzig - Versteigerungsgericht - Wilhelmstrasse 2 66663 Merzig
	Auftrag vom 08.02.2024 (Datum des Auftragschreibens)

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungsstichtag:	17.04.2024, Tag der Ortsbesichtigung
Tag der Ortsbesichtigung:	17.04.2024
Umfang der Besichtigung etc.:	Dem Sachverständigen wurde der Zutritt zum Bewertungsobjekt verwehrt. Aus diesem Grund fand eine Innenbesichtigung nicht statt. Das Objekt konnte lediglich von außen vom öffentlichen Bürgersteig aus in Augenschein genommen werden.
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Herr Architekt XXXXX mit einer Mitarbeiterin
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: Grundbuchauszug vom 08.02.2024 Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom• Bauzeichnungen (Grundrisse, Ansichten, Schnitte)• Berechnung der Wohnflächen sowie der Bruttogrundfläche• Schriftliche Auskünfte zu FLNP und Bebauungsplan• Schriftliche Auskunft zum Inhalt des Baulastenverzeichnisses• Bodenrichtwertauskunft des zuständigen Gutachterausschusses

Gutachtenerstellung unter Mitwirkung von Durch die Mitarbeiterin wurden folgende Tätigkeiten bei der Gutachtenerstellung durchgeführt:

- Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern
- Beschaffung der erforderlichen Unterlagen
- Durchführen der Berechnungen der Brutto-Grundfläche und der Wohnflächen

Die Ergebnisse dieser Tätigkeiten wurden durch den Sachverständigen auf Richtigkeit und Plausibilität überprüft, wo erforderlich ergänzt und für dieses Gutachten verwendet.

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Es handelt sich bei dem zu bewertenden Objekt um ein Wohnungseigentum in einem Zweifamilienwohnhaus in der bebauten Ortslage von Mettlach im Ortsteil Orscholz.

Der Eigentümer (gemäß Grundbuch) wurde schriftlich aufgefordert, sich zwecks Vereinbarung eines Ortstermines mit dem Sachverständigen in Verbindung zu setzen. Es stellte sich heraus, dass der Eigentümer (gemäß Grundbuch) keinen Schlüssel des Objektes mehr hat und somit keinen Zutritt gewähren konnte. Daraufhin wurde der Ortstermin schriftlich anberaumt und dem aktuellen Bewohner mitgeteilt mit der Bitte, an diesem Termin anwesend zu sein. Dies war jedoch nicht der Fall. Somit konnte eine Begutachtung im Inneren des Objektes nicht stattfinden.

Es wird für die Ermittlung des Herstellungswertes von einem mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandart ausgegangen. Sollte dies nicht zutreffen, so wäre dies zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Da das Gebäude im Inneren nicht auf Schäden oder Mängel überprüft werden konnte und der Herstellungsstandart nur angenommen werden kann, ist als wertbeeinflussender Faktor ein Sicherheitsabschlag von ca. 10 % des vorläufigen Wertes vorgenommen worden.

Neben dem Wohnhaus befindet sich eine Garage. Da die beiden Gebäude eine Einheit bilden und davon auszugehen ist, dass die Teilbereiche so in Ordnung gehalten werden, bis das wirtschaftliche Ende gemeinsam erreicht wird, wird von einer gleichen Restnutzungsdauer für beide Teilbereiche ausgegangen.

Die geschätzten Kosten für Bauschäden / Baumängel sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können. Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadenssachverständigen beauftragt werden. Die hier angesetzten Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt!

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Bauschäden / Baumängel entstehenden Kosten können hiervon abweichen (z. B. aufgrund abweichender Ausführung).

HINWEIS: Eine Auskunft des Landespolizeipräsidiums – LPP 125 – über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Auf Grund des Rundschreibens des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 ist das Einstellen der Luftbilddauswertungen mit Ablauf Juni 2022 erfolgt.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

Sollten seitens des Eigentümers Anzeichen auf Verdachtsmomente bestehen, muss eine entsprechende Fachfirma mit der Auswertung der Daten beauftragt werden.

HINWEIS: Zum 01.01.2022 ist die ImmoWertV 2021 in Kraft getreten. Die im Gutachten aufgeführten Gesetztexte beziehen sich auf die ImmoWertV 2021. Hierfür maßgeblich ist der Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Es wurden bisher keine Faktoren diesbezüglich abgeleitet. Die hier verwendeten Daten (Sachwertfaktor, Liegenschaftszinssatz u.a.m.) wurden noch auf der Grundlage des bisherigen Systems der ImmoWertV 2010 abgeleitet und werden in diesem Gutachten dementsprechend modellkonform angewendet.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Kreis:	Merzig-Wadern
Ort und Einwohnerzahl:	Mettlach (ca. 12500 Einwohner); Ortsteil Orscholz
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	nächstgelegene größere Städte: Merzig, Saarburg, Landeshauptstadt: Saarbrücken Autobahnzufahrt: AS Merzig-Schwemlingen Flughafen: Saarbrücken, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Ortsrand; Die Entfernung zum Ortszentrum beträgt ca. 0,5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; Schulen und Ärzte in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bus) in fußläufiger Entfernung; Verwaltung (Gemeindeverwaltung) ca. 7 km entfernt; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend aufgelockerte, ein- bis zweigeschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Garten mit Nord-West-Ausrichtung

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	Straßenfront: ca. 14 m; mittlere Tiefe: ca. 35 m; Grundstücksgröße: insgesamt 492,00 m ² ; Bemerkungen: fast rechteckige Grundstücksform
-------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Gemeindegasse; Straße mit mäßigem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	nicht bekannt!
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwicherung

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

Gründungs- und Grundwasserverhältnisse nicht bekannt!

Altlasten

Hinsichtlich eventuell vorhandener Altlasten liegen keine Erkenntnisse vor. Es wurden diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen oder Untersuchungen angestellt. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt.

Anmerkung:

In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüber hinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt. Der Bodenrichtwert wurde gemäß aktueller Auswertung des zuständigen Gutachterausschusses angesetzt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 08.02.2024 vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Orscholz, Blatt 2742, folgende Eintragungen: Zwangsversteigerungsvermerk, Auflassungsvormerkung. In dieser Wertermittlung werden die vorstehenden Eintragungen als nicht wertrelevant unterstellt.

Anmerkung:

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte sind nicht bekannt. In der vorliegenden Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten vorliegen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Der Inhalt des Baulastenverzeichnisses wurde vom Sachverständigen schriftlich angefordert. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht nach Einsicht der Denkmalliste im Internet nicht.

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 ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
Innenbereichssatzung:	Nach Angabe der Gemeinde liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Innenbereichssatzung.
Erhaltungs- und Gestaltungssatzung:	Nach Angabe der Gemeinde liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
Verfügungs- und Veränderungssperre:	Nach Angabe der Gemeinde liegt das Bewertungsobjekt nicht im Bereich einer Verfügungs- und Veränderungssperre.
Bodenordnungsverfahren:	Nach Angabe der Stadt liegt das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag nicht im Bereich eines Bodenordnungsverfahrens.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und der Baugenehmigung und dem Bauordnungsrecht wurde nicht explizit geprüft. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 21)

abgabenrechtlicher Zustand: Angaben bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG liegen nicht vor.

Anmerkung: Die Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden bei der zuständigen Gemeinde / Stadt angefragt. Eine schriftliche Stellungnahme steht aus. Für diese Wertermittlung wird unterstellt, dass keine entsprechenden Beiträge zu entrichten sind.
Sollte sich herausstellen, dass doch noch Beiträge zu entrichten wäre, so wären dieses Gutachten mit den neuen Erkenntnissen zu überarbeiten.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Zweifamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 2 Garagenplätze.
(Annahme!)

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.

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.

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Zweifamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Zweifamilienhaus, (Annahme!); zweigeschossig; unterkellert; Satteldach; einseitig angebaut; mit angebaute Garage
Baujahr:	Das Ursprungsgebäude wurde ca. 1957 errichtet. Zu einem nicht bekannten Zeitpunkt wurde das Gebäude durch einen Anbau erweitert. Der Anbau wurde ca. 1993 aufgestockt. Zur Ermittlung einer Restnutzungsdauer für das gesamte Gebäude werden die Restnutzungsdauern der Gebäudeteile entsprechend ihres Anteils am Gesamtobjekt gewichtet und daraus ein fiktives Baujahr für das Gesamtgebäude abgeleitet (siehe Anlagen).
Modernisierung:	nicht bekannt!
Flächen und Rauminhalte	Die Wohnfläche beträgt rd. 100 m ² ; die Wohnflächenberechnung wurde auf der Grundlage der vorliegenden Pläne erstellt. Die Richtigkeit der Pläne konnte vor Ort nicht überprüft werden!
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist nicht barrierefrei. Aufgrund der örtlichen Marktgegebenheiten (u.a. Altersstruktur, Nachfrage nach barrierefreiem Wohnraum für die konkrete Objektart etc.) wird in dieser Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grad der Barrierefreiheit keinen oder nur einen unwesentlichen Einfluss auf die Kaufpreisentscheidung hat und somit nicht in der Wertermittlung berücksichtigt werden muss.
Außenansicht:	Straßenseite verputzt und gestrichen; Sockel Buntsteinputz

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss: Garage, Räume (Annahme!)

Erdgeschoss: Wohnung 1 (Annahme!)

Obergeschoss: Wohnung 2 (Annahme!)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament gemäß Bauunterlagen
Keller:	nicht bekannt!
Umfassungswände:	nicht bekannt!
Innenwände:	nicht bekannt!
Geschossdecken:	Stahlträgerdecke mit Beton-Ausfachung gemäß Bauantragsunterlagen
Treppen:	nicht bekannt!
Hauseingang(sbereich):	nicht bekannt!
Dach:	Dachkonstruktion: mit Aufbauten Dachform: Sattel- oder Giebeldach Weitere Informationen nicht bekannt!

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	nicht bekannt!
Abwasserinstallationen:	nicht bekannt!
Elektroinstallation:	nicht bekannt!
Heizung:	nicht bekannt!
Lüftung:	nicht bekannt!
Warmwasserversorgung:	nicht bekannt!

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

besondere Bauteile:	Eingangstreppe Dachaufbauten Terrasse (gemäß vorliegender Pläne!) keine weiteren bekannt!
besondere Einrichtungen:	keine bekannt!
Besonnung und Belichtung:	nicht bekannt!
Bauschäden und Baumängel:	Geländer Eingangstreppe fehlt Putzschäden außen Fertigstellungsarbeiten Weitere Bauschäden oder Baumängel sind infolge der fehlenden Innenbesichtigung nicht bekannt!
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt!

Allgemeinbeurteilung:

Da eine Begutachtung im Innenbereich nicht stattfinden konnte, ist der Allgemeinzustand zumindest innen nicht bekannt!
Von außen macht das Objekt zumindest auf der Straßenseite einen eher ungepflegten und vernachlässigten Eindruck.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 Nebengebäude im gemeinschaftlichen Eigentum

Keine bekannt!

3.3.2 Nebengebäude im Sondereigentum - Garage

Einzelgarage;
Bauart: massiv;
Dachform: flach geneigtes Dach;
Dach aus: Holz mit Well-Eternit; (Annahme!)
Tor: Stahlschwingtor

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Wegebefestigung Verbundsteine, Betonplatten
Weitere Außenanlagen rückseitig nicht bekannt!

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

keine bekannt!

3.4.3 Außenanlagen mit Sondernutzungsrechten fremden Wohnungs- bzw. Teileigentum zugeordnet

keine bekannt!

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im OG

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und an den Räumen im Kellerschoß sowie der Garage.

Wohnfläche/Nutzfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß den mir übergebenen Unterlagen rd. 100 m²
Die Flächen konnten infolge der fehlenden Innenbesichtigung vor Ort nicht überprüft werden.

Raumaufteilung/Orientierung:	Die Wohnung hat folgende Räume: 1 Wohnzimmer, 1 Küche, 1 Flur, 1 Bad, 3 Zimmer (gemäß der vorliegenden Planunterlagen!)
Grundrissgestaltung:	individuell
Besonnung/Belichtung:	ausreichend

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die nachfolgende Ausstattungsbeschreibung erfolgt zusammenhängend für das ganze Gebäude.

Bodenbeläge:	nicht bekannt!
Wandbekleidungen:	nicht bekannt!
Deckenbekleidungen:	nicht bekannt!
Fenster:	Einfachfenster, teilweise mit Einfachverglasung, teilweise Kunststoff mit Isoverglasung Rollläden aus Kunststoff
Türen:	nicht bekannt!
sanitäre Installation:	nicht bekannt!
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt!
Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	nicht bekannt!
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt!

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

Küchenausstattung:	nicht in der Wertermittlung enthalten
besondere Einrichtungen:	nicht bekannt!
besondere Bauteile:	nicht bekannt!
Baumängel/Bauschäden:	nicht bekannt!
wirtschaftliche Wertminderungen:	nicht bekannt!
sonstige Besonderheiten:	nicht bekannt!
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Eine allgemeine Beurteilung des Sondereigentums kann infolge der fehlenden Innenbesichtigung nicht erfolgen!

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: keine vorhanden!

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: nicht bekannt!

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

die Gesamtanlage befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem dem Baujahr entsprechenden Zustand.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach, Brunnenstraße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und an den Räumen im Kellergeschoß sowie der Garage zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt		
Orscholz	2742		
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Orscholz	2	125/7	492 m ²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für die Lage des Bewertungsgrundstücks (mittlere Lage) **155,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. 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)	=	600 m ²

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	17.04.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	W (Wohnbaufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	2
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	492 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand		Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	= frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 155,00 €/m²	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	17.04.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage	mittlere Lage	mittlere Lage	× 1,00	E2
Art der baulichen Nutzung	W (Wohnbaufläche)	W (Wohnbaufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 155,00 €/m ²	E3
GFZ			× 1,00	E4
Fläche (m ²)	600	492	× 1,06	E5
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	2	2	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 164,30 €/m²	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts		Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	= 164,30 €/m ²	
Fläche	× 492 m ²	
beitragsfreier Bodenwert	= 80.835,60 € rd. 80.800,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 insgesamt **80.800,00 €**.

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

E1

Laut telefonischer Auskunft des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Merzig-Wadern kann im Zeitraum zwischen Bodenrichtwert-Stichtag und Wertermittlungsstichtag von keiner Veränderung der Bodenwerte ausgegangen werden.

E2

Die Lage des zu bewertenden Grundstückes entspricht der des Richtwertgrundstückes.

E3

Auf diesen „an die Lage und die Anbauart angepassten beitragsfreien Bodenwert“ ist der Marktanpassungsfaktor des Sachwertverfahrens (Sachwertfaktor) abzustellen (der lageangepasste Bodenwert dient als Maßstab für die Wirtschaftskraft der Region bzw. die Kaufkraft der Nachfrager nach Grundstücken in dieser Lage; die Anbauart bestimmt den objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor mit). Die danach ggf. noch berücksichtigten den Bodenwert beeinflussenden Grundstücksmerkmale gehen in den Gesamtbodenwert ein und beeinflussen demzufolge über die Höhe des vorläufigen Sachwerts (Substanzwert) den Sachwertfaktor.

E4

Die GFZ und damit die Ausnutzung des Grundstückes entspricht in etwa der realisierten GFZ der anderen Grundstücke in dieser Lage. Aus diesem Grund wird eine GFZ-Anpassung nicht durchgeführt.

E5

Das Bodenrichtwertgrundstück ist mit einer Größe von 600 qm angegeben. Das Bewertungsobjekt hat jedoch eine deutliche kleinere Fläche, so dass hier eine Anpassung erforderlich ist. Diese erfolgt nach den Auswertungen des Gutachterausschusses des Landkreises Merzig-Wadern, der eine Grundstücksflächen-Umrechnungstabelle abgeleitet hat.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 1/2) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	80.800,00 €	
Zu-/ Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
angepasster Gesamtbodenwert	80.800,00 €	
(ME)	× 1/2	
vorläufiger anteiliger Bodenwert	40.400,00 €	
Zu-/Abschlüsse aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte	0,00 €	
anteiliger Bodenwert	= 40.400,00 € rd. 40.400,00 €	

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 **40.400,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht.

Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV). Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m ²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfid. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m ²) bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Zweifamilienhaus)		Wohnung	100,00		7,20	720,00	8.640,00
		Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Wohnungseigentum (Garage)							
Summe			100,00	1,00		780,00	9.360,00

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	9.360,00 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 2.068,20 €
jährlicher Reinertrag	= 7.291,80 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 0,75 % von 40.400,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))	– 303,00 €
Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.988,80 €
Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 0,75 % Liegenschaftszinssatz und RND = 17 Jahren Restnutzungsdauer	× 15,905
vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 111.156,86 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 40.400,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 151.556,86 €
Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge	+ 0,00 €
marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 151.556,86 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 18.750,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 132.806,86 €
	rd. 133.000,00 €

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohrertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

Die vom Vermieter zu tragenden Bewirtschaftungskostenanteile werden auf der Basis von Marktanalysen vergleichbar genutzter Grundstücke (insgesamt als prozentualer Anteil am Rohertrag, oder auch auf €/m² Wohn- oder Nutzfläche bezogen oder als Absolutbetrag je Nutzungseinheit bzw. Bewirtschaftungskostenanteil) bestimmt.

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	397,00
Instandhaltungskosten	----	----	1.484,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	187,20
Summe			2.068,20 (ca. 22 % des Rohertrags)

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses bestimmt und vom Sachverständigen bei Bedarf sachverständig interpretiert.

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: Zweifamilienhaus

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,5	0,5			
Dach	15,0 %		1,0			
Fenster und Außentüren	11,0 %	0,2	0,4	0,4		
Innenwände und -türen	11,0 %		0,5	0,5		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %		0,5	0,5		
Fußböden	5,0 %		0,7	0,3		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %		0,7	0,3		
Heizung	9,0 %		0,7	0,3		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %		0,7	0,3		
insgesamt	100,0 %	13,7 %	62,2 %	24,1 %	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)
Standardstufe 2	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 2	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 1	Einfachverglasung; einfache Holztüren
Standardstufe 2	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 2	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 2	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 2	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung

Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 2	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 2	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 2	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Zweifamilienhaus

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.

Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Garage

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Sonstiges	100,0 %				1,0	
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %

Beschreibung der ausgewählten Standardstufen

Sonstiges	
Standardstufe 4	Garagen in Massivbauweise

Restnutzungsdauer

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das gemeinschaftliche Eigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	anteilige Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden	-3.750,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Bauschäden gesamt -7.500,00 € - Geländer Eingangstreppe fehlt - Putzschäden - Fertigstellungsarbeiten 	
Summe	-3.750,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Wertbeeinflussung insg.
Weitere Besonderheiten	-15.000,00 €
<ul style="list-style-type: none"> • Sicherheitsabschlag -15.000,00 € 	
Summe	-15.000,00 €

4.6 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. **133.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 1/2 Miteigentumsanteil an dem mit einem Zweifamilienhaus bebauten Grundstück in 66693 Mettlach, Brunnenstraße 8 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet und an den Räumen im Kellergeschoß sowie der Garage

Wohnungsgrundbuch Blatt lfd. Nr.

Orscholz 2742

Gemarkung Flur Flurstück

Orscholz 2 125/7

wird zum Wertermittlungsstichtag 17.04.2024 mit rd.

133.000 €

in Worten: einhundertdreißigtausend Euro

ermittelt.

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.

Rehlingen - Siersburg, den 14.05.2024

Dipl.-Ing. Stephan Klein Architekt AKS

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

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

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadensersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

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

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

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 300.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

SW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL)

EW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL)

BRW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Bodenrichtwerts (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

DIN 283:

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

BetrKV:

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

WoFG:

Wohnraumförderungsgesetz

GEG:

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

LBO

Landesbauordnung des Saarlandes

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 07.05.2024) erstellt.

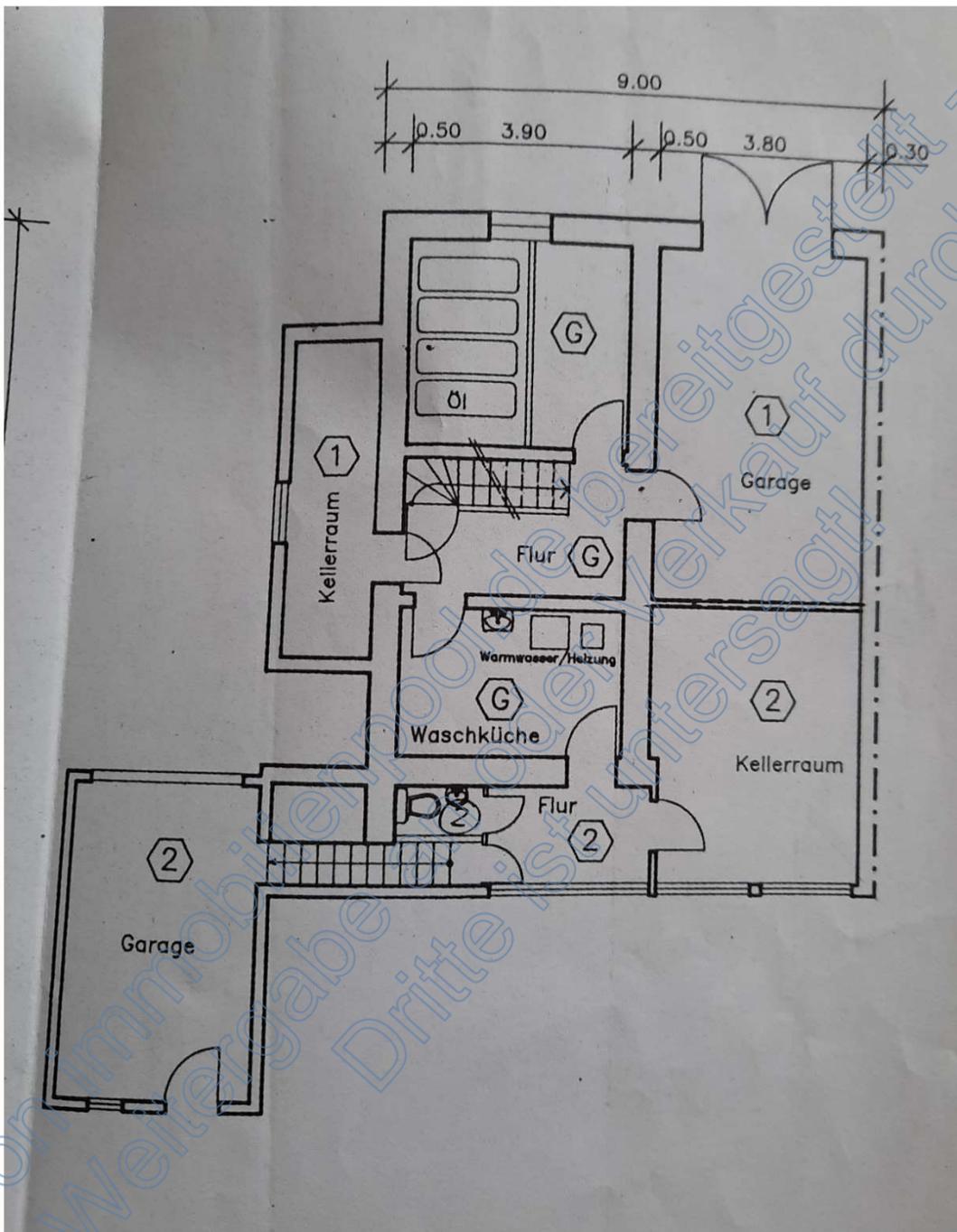
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 2: Grundrisse und Schnitt
- Anlage 3: Berechnung der Wohnflächen und der Bruttogrundfläche
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Ermittlung der Restnutzungsdauer bei erweiterten Gebäuden

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

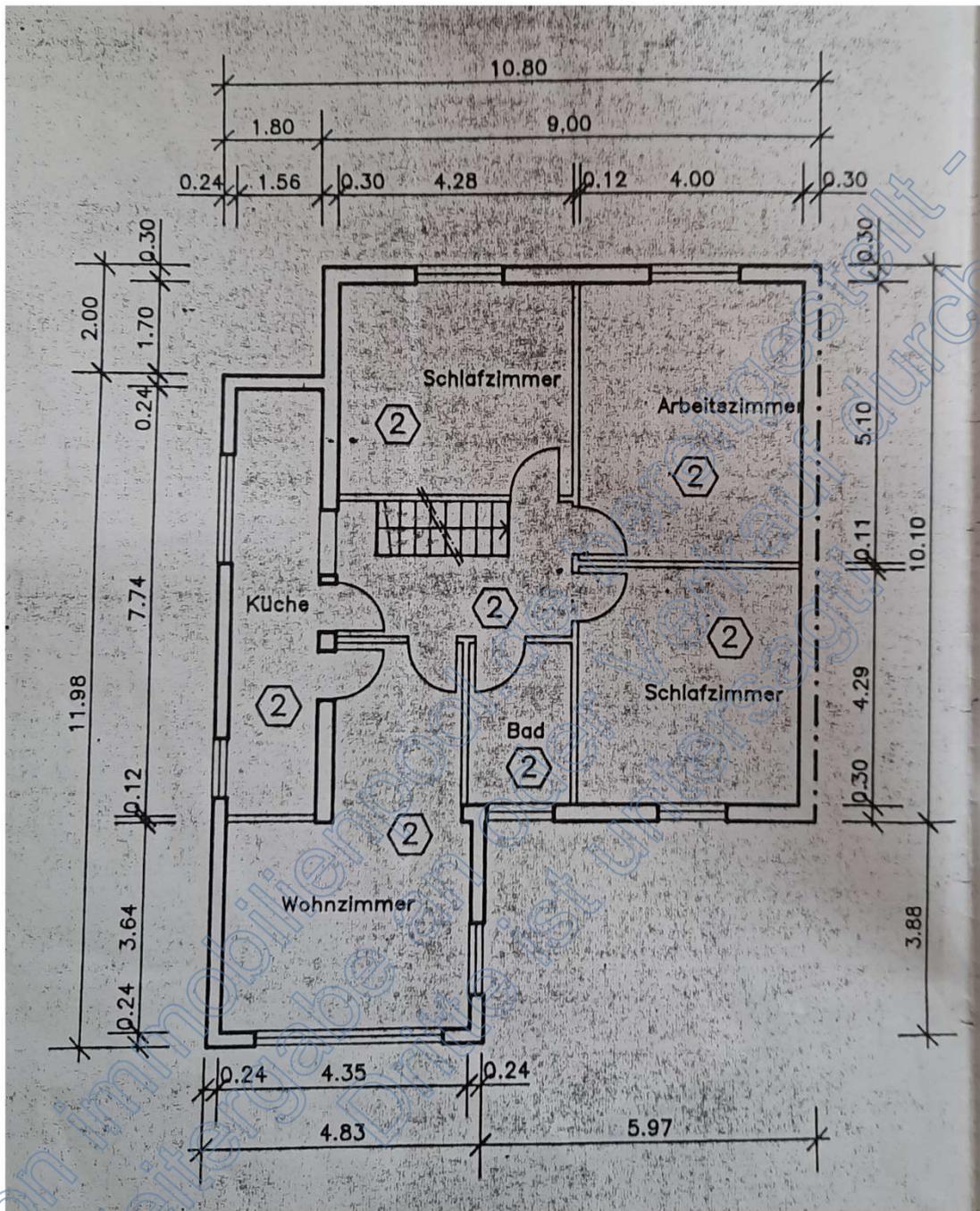
Anlage 2: Pläne

Kellergeschoss



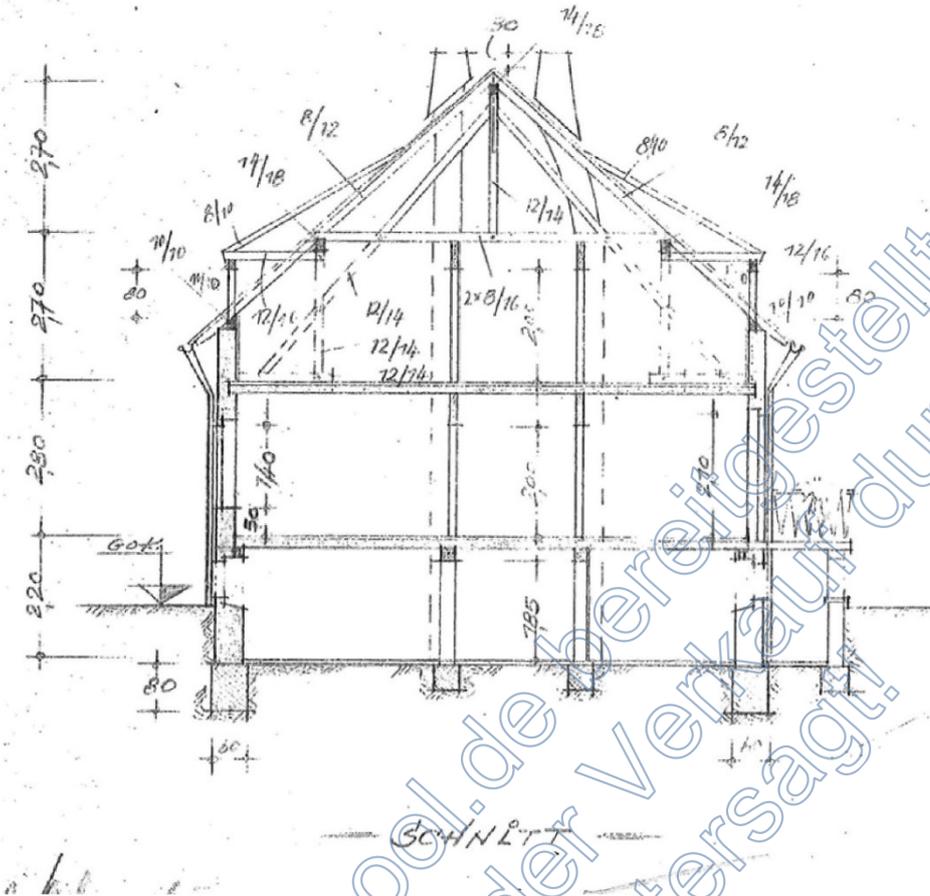
KELLERGESCHOSS

Obergeschoss

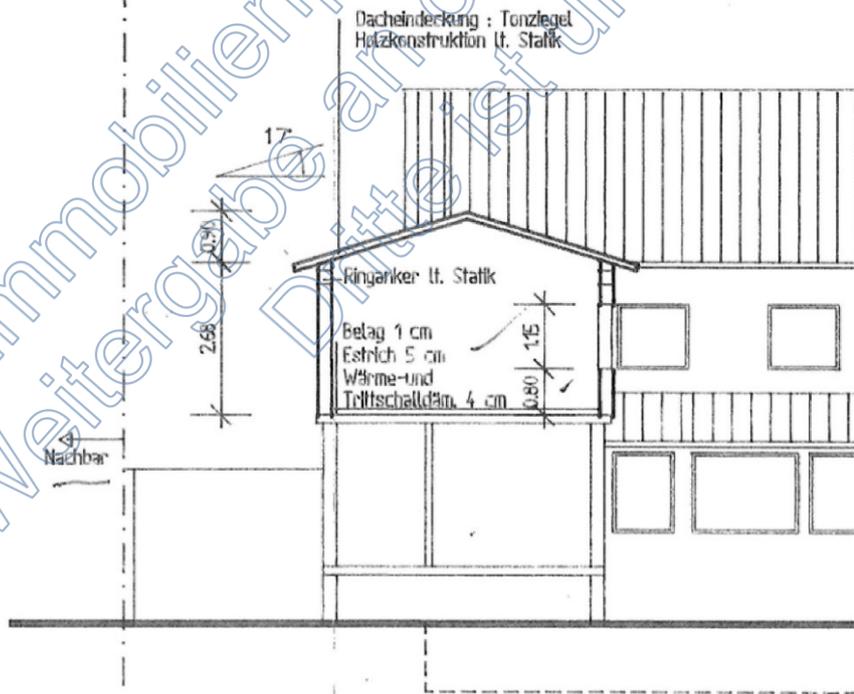


OBERGESCHOSS

Schnitt ca. 1957



Schnitt Aufstockung



Anlage 3: Bauzahlenberechnung**1.0 - BRUTTOGRUNDFLÄCHE****400,09 qm**

Die Berechnung erfolgt aus den Rohbaumaßen. Außen angebrachte Bekleidungen (z.B. Putz, Faserplatten, Wärmedämmung und Dacheindeckung) wurden bei der Berechnung hinzugezählt. Als Berechnungsgrundlage dienen die vorliegenden Bauzeichnungen.

GEBÄUDETEIL		
Wohnhaus ursprünglich (ca. 1957)		
GESCHOSS	FLÄCHE	ERGEBNIS
Kellergeschoss	9,02 x 10,14	91,46 m ²
Erdgeschoss	9,02 x 10,14	91,46 m ²
Dachgeschoss	9,02 x 10,14	91,46 m ²
Brutto-Grundfläche	Wohnhaus ursprünglich	274,38 m² rd. 274 m²
GEBÄUDETEIL		
Anbau		
Kellergeschoss	1,82 x 6,22 + 1,92 x 10,62	31,71 m ²
Erdgeschoss	1,82 x 6,22 + 1,92 x 5,67 + 3,42 x 4,95	39,14 m ²
Brutto-Grundfläche	Wohnhaus Anbau	70,85 m² rd. 71 m²
GEBÄUDETEIL		
Aufstockung (ca. 1993)		
Obergeschoss	1,82 x 8,20 + 3,90 x 4,85	33,84 m ²
Brutto-Grundfläche	Wohnhaus Aufstockung	33,84 m² rd. 34 m²
GEBÄUDETEIL		
Garage		
Brutto-Grundfläche	3,70 x 5,68	21,02 m ² 21,02 m² rd. 21 m²
Brutto-Grundfläche	GESAMT	400,09 m² rd. 400 m²

HINWEIS:

Die Berechnung erfolgt in Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02.

Hierbei werden nur die Bereiche

- A: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen
- B: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen

berücksichtigt.

Der Bereich

- C: nicht überdeckt

wird als besonderes Bauteil gesondert bei der Wertermittlung berücksichtigt. Hierzu zählen auch Balkone, selbst wenn sie überdeckt sind.

2.0 - WOHN- UND NUTZFLÄCHE

195,59 qm

Die Berechnung erfolgt aus den Rohbaumaßen. Als Berechnungsgrundlage dienen die vorliegenden Bauzeichnungen. Da es sich bei den Maßen um Rohbaumaße aus Bauzeichnungen handelt, wird der am Wertermittlungsstichtag vorhandene Innenputz bei dem Längenmaß und Breitenmaß eines Raumes die Putzdicke (ca. 0.01m) 2mal abgezogen.

GEBÄUDETEIL		Wohnhaus	
GESCHOSS	FLÄCHE	FAKTOR Wohnwertgewichtung	ERGEBNIS
Erdgeschoss			
Eingang	1,54 x 5,63 – 2,25		6,42 m ²
Wohnung 1			
Flur	1,25 x 4,05 + 0,85		5,91 m ²
WC	1,54 x 1,00		1,54 m ²
Schlafzimmer	4,08 x 4,00		16,32 m ²
Wohnzimmer	11,48 x 3,98	0,80 (Durchgangs-zimmer)	36,55 m ²
Eßzimmer	2,55 x 2,85		7,27 m ²
Bad	2,85 x 1,40		3,99 m ²
Küche	2,46 x 3,20		7,87 m ²
Abstellraum	3,20 x 2,09		6,69 m ²
Terrasse	2,15 x 5,00	x 0,25	2,69 m ²
Summe	Wohnung 1		88,83 m²
Summe EG			95,25 m²
Obergeschoss			
Wohnung 2			
Flur	2,45 x 4,15 – 3,05		7,12 m ²
Küche	7,72 x 1,54		11,89 m ²
Schlafzimmer 1	4,26 x 3,78		16,10 m ²
Arbeitszimmer	3,98 x 5,08		20,22 m ²
Schlafzimmer 2	4,27 x 3,98		16,99 m ²
Bad	2,90 x 1,83		5,31 m ²
Wohnzimmer	4,33 x 3,62 + 2,20 x 3,20		22,71 m ²
Summe	Wohnung 2		100,34 m²
Summe OG			100,34 m²
Gesamt Wohnfläche			195,59 m² rd. 196 m²

HINWEIS:

Die Berechnung erfolgte als wohnwertabhängige Wohnflächenermittlung entsprechend der geltenden Rechtsprechung für Mietwert- und Verkehrswertermittlung. (Rechtsentscheid des BayOLG vom 20.07.1983)

Die besonderen Bauteile wie Terrassen und Balkone werden hierbei zusätzlich im Verfahren als besondere Bauteile mitberücksichtigt.

Die Ermittlung der Wohn-/Nutz-Fläche sowie der Bruttogrundfläche wurde von mir durchgeführt. Diese Berechnungen weichen teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (DIN 277, II. BV, DIN 283) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 2



Bild 1: Straßenansicht



Bild 2: Straßenansicht von links

Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 2



Bild 3: Straßenansicht von rechts



Bild 4: Rückansicht teilweise (über den Garagen)

Anlage 5: Ermittlung der Restnutzungsdauer RND bei erweiterten Gebäuden

In Fällen, in denen ein Gebäude erweitert worden ist, kann zur Bestimmung der Restnutzungsdauer eine gewogene Restnutzungsdauer bzw. ein gewogenes fiktives Gebäudealter nach folgender Formel berechnet werden:

$$\text{RND} = \frac{\text{RND}_1 \times \text{BGF}_1 + \text{RND}_n \times \text{BGF}_n}{\text{BGF}_1 + \text{BGF}_n}$$

oder

$$\text{RND} = \frac{\text{RND}_1 \times \text{WF}_1 + \text{RND}_n \times \text{WF}_n}{\text{WF}_1 + \text{WF}_n}$$

Dabei bedeutet:

RND ₁ =	Restnutzungsdauer Hauptgebäude
RND _n =	Restnutzungsdauer Anbau
BGF ₁ =	Bruttogrundfläche Hauptgebäude
BGF _n =	Bruttogrundfläche Anbau
WF ₁ =	Wohnfläche Hauptgebäude
WF _n =	Wohnfläche Anbau

Es ergibt sich somit für den vorliegenden Fall:

Hauptgebäude:

Baujahr:	ca. 1957
Ausstattungsstandart – nach Modernisierung:	2,2
Gesamtnutzungsdauer:	66 Jahre
Restnutzungsdauer – nach Modernisierung:	10 Jahre
Fiktives Baujahr:	1968

Anbau / Aufstockung:

Baujahr:	1993
Ausstattungsstandart – nach Modernisierung:	2,2
Gesamtnutzungsdauer:	66 Jahre
Restnutzungsdauer:	35 Jahre
Fiktives Baujahr:	1993

Ermittlung der RND für den vorliegenden Fall:

$$\text{RND} = \frac{10 \times 274 + 35 \times 105}{274 + 105_n} = 16,92 \Rightarrow \text{RND} = 17 \text{ Jahre}$$

Modifizierte Restnutzungsdauer für das gesamte Gebäude:	17 Jahre
Fiktives Baujahr für das gesamte Gebäude:	66 – 17 = 49
	2024 – 49 = 1975