

Kein Original!
Gutachten!

**Gekürzte und überarbeitete Fassung - Alle Angaben ohne Gewähr
Keine Haftung und Gewährleistung für die inhaltliche Richtigkeit und Vollständigkeit.**

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

Verkehrswertgutachten

(i.S.d. § 194 Baugesetzbuch)

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

Bewertungsobjekt: Einzelzimmer (Sondereigentum) mit Bad,
in einer Alten- und Pflegeeinrichtung

Adresse: 66115 Saarbrücken,
Am Krenzelsberg 19

Aktenzeichen: 48 K 31/24

Wertermittlungstichtag: 30.10.2024

Anzahl der Seiten des Gutachtens: 20 (incl. Deckblatt und Anlagen)

Anzahl der Ausfertigungen: 5 Ausdrucke (1 x für die Unterlagen des SV)

1 Pdf-Datei

Ausfertigung Nr: 6

Pdf-Datei

Sachverständigenbüro

Architekt - Dipl. Ing (FH)

Michael Lehberger



von der Architektenkammer Rheinland - Pfalz
öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für Bewertung von bebauten und un-
bebauten Grundstücken / Ermittlung von Mie-
ten und Pachten

Denisstraße 23, 66482 Zweibrücken

Telefon: 0151 116 160 65

e-mail: bslehberger@t-online.de

www.bausachverstaendiger-zw.de

- Wertermittlung Grundstücke / Gebäude
- Beratung

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
1	Allgemeine Angaben.....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	5
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Gemeinschaftliches Eigentum - Alten- und Pflegeheim.....	7
3.3	Sondereigentum an dem Einzelzimmer im 1. OG.....	9
3.4	Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen	9
3.5	Hausgeld	9
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts	10
4.1	Grundstücksdaten	10
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung	10
4.3	Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück	10
4.4	Vergleichswertermittlung	11
4.5	Verkehrswert	15
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software	16
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung.....	16
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten.....	16
6	Verzeichnis der Anlagen	16

Zusammenstellung der wesentlichen Daten

Objekt:	Einzelzimmer (Sondereigentum) mit Bad, in einer Alten- und Pflegeeinrichtung. 4-geschossiges Gebäude, unterkellert, Baujahr 2012, massive Bauweise, Kunststofffenster, Zentralheizung (Fernwärme), PVC- und Fliesenbeläge, Tapeten, behindertengerecht, barrierefrei
Raumaufteilung:	Einzelzimmer mit Bad, behindertengerecht
Wohnfläche ca.	23 m ²
Vergleichswert	146.0000 €
relativer Verkehrswert	6348 €/m ² WF
Verkehrswert	146.000 €

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Einzelzimmer (Sondereigentum), in einer Alten- und Pflegeeinrichtung
Objektadresse:	Am Krenzelsberg 19 66115 Saarbrücken
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Malstatt-Burbach, Blatt 17564, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 8, Flurstück 86/296, zu bewertende Fläche 4.776 m ² ; Gemarkung Malstatt-Burbach, Flur 8, Flurstück 86/42, zu bewertende Fläche 12 m ²

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Saarbrücken vom 22.08.2024, soll durch ein schriftliches Sachverständigengutachten der Verkehrswert ermittelt werden.
Wertermittlungsstichtag:	30.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	30.10.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Teilnehmer am Ortstermin:	Frau der Sachverständige
Eigentümer:	xxx
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: • Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: • Übersichtsplan und Lageplan (Quelle: OnGeo) • Kopie der Gemeinschaftsordnung und Teilungserklärung aus der Grundakte • Teilungsplan aus der Grundakte • Auskunft über die planungsrechtliche Situation der Stadtverwaltung Saarbrücken vom 03.09.2024 • Auskunft über die beitragsrechtliche Situation des Amts für Straßenbau und Verkehrsinfrastruktur der Stadt Saarbrücken vom 03.09.2024 • Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis der Unteren Bauaufsichtsbehörde der Stadt Saarbrücken vom 27.09.2024 • Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses vom 03.09.2024

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland:	Saarland
Ort und Einwohnerzahl:	Saarbrücken ist Landeshauptstadt des Saarlandes und hat ca. 180.000 Einwohnern; Stadtteil Malstatt-Burbach ist ein Stadtteil im Stadtbezirk Mitte der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Dort leben rund 29.500 Menschen
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 5 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> AS 12, Gersweiler, A620 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Burbach (ca. 800 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken Ensheim (ca. 14 km entfernt)

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:	Stadttrand; Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt ca. 5 km. Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	relativ eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:	<u>Straßenfront:</u> ca. 80 m; <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 60 m; <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 4788,00 m²; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform
-------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

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

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Sachverständigen liegt eine Kopie unbeglaubigter Grundbuchauszug vor. Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs, Blatt 17564 keine wertbeeinflussende Eintragung.
Anmerkung:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.
Herschvermerke:	keine
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:	Dem Sachverständigen liegt eine Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 06.09.2024 vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.
---------------------------------------	---

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche (M) dargestellt.
---------------------------------------	---

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Alten- und Pflegeheim bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt ist vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Alten- und Pflegeheim

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Alten- und Pflegeheim; viergeschossig; unterkellert; Flachdach; freistehend
Baujahr:	2012
Modernisierung:	unbekannt
Energieeffizienz:	Energieausweis liegt nicht vor
Barrierefreiheit:	Der Zugang zum Gebäude ist barrierefrei.
Außenansicht:	insgesamt Außendämmung (Vollwärmeschutz) mit Außenputz

3.2.2 Nutzungseinheiten

Kellergeschoss:

Nebenräume

Kellergeschoss:

Nebenräume

Erdgeschoss:

Gemeinschaftsräume. Foyer, etc.

Obergeschosse:

Zimmer und Nebenräume

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Streifenfundament
Keller:	Mauerwerk
Umfassungswände:	Mauerwerk
Innenwände:	Annahme Mauerwerk, Beton, Leichtbauwände
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen:	<u>Geschosstreppen:</u> Stahlbeton mit Fliesen
Hauseingang(sbereich):	Eingangselement aus Aluminium, mit Lichtausschnitt, Hauseingang gepflegt
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Beton <u>Dachform:</u> Flachdach <u>Dacheindeckung:</u> Bitumendachbahnen

3.2.4 Ausstattung Allgemeinflächen

Ausstattung Allgemeinflächen	PVC- Beläge, Fliesen, Tapeten
------------------------------	-------------------------------

3.2.5 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	gute Ausstattung
Heizung:	Fernwärmeheizung
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung

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

besondere Einrichtungen:	Personenaufzug
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine erkennbar
Allgemeinbeurteilung:	Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Sondereigentum an dem Einzelzimmer im 1. OG

3.3.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum besteht an einem Einzelzimmer Richtung Straße (Am Krenzelsberg) im 1. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet.
Wohnfläche/Nutzfläche:	Die Wohnfläche beträgt gemäß Bauakte rd. 23 m ²
Raumaufteilung/Orientierung:	Einzelzimmer mit Badezimmer, behindertengerecht
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
Besonnung/Belichtung:	gut

3.3.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	schwimmender Estrich mit PVC
Wandbekleidungen:	Tapeten, Fliesen raumhoch im Bad
Deckenbekleidungen:	Deckenputz mit Anstrich
Fenster:	Fenster aus Kunststoff mit Wärmeschutzverglasung
Türen:	<u>Zimmertüren:</u> glatte Türblätter; gute Schlösser und Beschläge; Holzwerkstoffzargen
sanitäre Installation:	<u>Bad:</u> eingebaute Dusche, (bodengleich), wandhängendes WC mit verdecktem Spülkasten, Waschbecken, behindertengerecht

3.3.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist gut
---	--

3.4 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum:	unbekannt
Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage):	unbekannt

3.5 Hausgeld

Hausgeld	unbekannt
----------	-----------

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 10,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Alten- und Pflegeeinrichtung bebauten Grundstück in 66115 Saarbrücken, Am Krenzelsberg 19 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einzelzimmer im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Malstatt-Burbach	17564	1	
Gemarkung	Flur	Flurstücke	Fläche
Malstatt-Burbach	8	86/296	4.776 m ²
Malstatt-Burbach	8	86/42	12 m ²
Fläche insgesamt:			4.788 m²

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Vergleichswertermittlung

4.4.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

Vergleichspreise werden auf Grundlage von Kaufpreisen solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) ermittelt, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlichen Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung zu prüfen sowie bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

Vergleichsfaktoren sind durchschnittliche Werte für Grundstücke mit bestimmten wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (Normobjekte), die sich auf eine geeignete Bezugseinheit beziehen. Sie werden auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und der diesen Kaufpreisen entsprechenden Flächen- oder Raumeinheit (Gebädefaktoren), den diesen Kaufpreisen entsprechenden marktüblich erzielbaren jährlichen Erträgen (Ertragsfaktoren) oder einer sonstigen geeigneten Bezugseinheit ermittelt. Um den objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktor zu ermitteln, ist der Vergleichsfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes anzupassen.

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

Indexreihen dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungstichtag.

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

Umrechnungskoeffizienten dienen der Anpassung von Vergleichspreisen und Vergleichsfaktoren an die wertbeeinflussenden Eigenschaften des Wertermittlungsobjekts (z. B. Lage, Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzung, Größe, betragsrechtlicher Zustand, Gebäudeart, baulicher Zustand, Wohnfläche etc.).

Zu-/Abschläge

Hier werden Zu-/Abschläge zum vorläufigen (relativen) Vergleichswert berücksichtigt. Diese liegen insbesondere in einer ggf. vorhandenen abweichenden Zuordnung von Sondernutzungsrechten beim Bewertungsobjekt und der dem vorläufigen (rel.) Vergleichswert zugrundeliegenden Vergleichsobjekte begründet.

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

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

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

Unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen versteht man alle vom üblichen Zustand vergleichbarer Objekte abweichenden individuellen Eigenschaften des 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 Instandhaltung, auf nachträgliche äußere Einwirkungen oder auf Folgen von Baumängeln zurückzuführen.

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

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

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

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

4.4.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreis(e), Richtwert(e), Erfahrungswert(e)) für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung (Bereinigung um evtl. Stellplatzanteil)					
Berechnungsgrundlagen (Kurzbezeichnungen)	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreis(e)/Richtwert(e)			
		1	2	3	
Lage / Quelle (Fußnotenbezeichnung)		E159	E259	E359	
Vergleichswert [€]	-----			5.000,00	
Wohnfläche [m²]	23,00	29,00	29,00	23,00	
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	5.135,00	4.827,00	5.000,00	
nicht enthaltene Beiträge [€/m²]	-----	0,00	0,00	0,00	
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 30.10.2024					
Kaufdatum/Stichtag	30.10.2024	30.06.2017	30.06.2021	30.06.2024	
zeitliche Anpassung		× 1,81	× 1,35	× 1,03	
Erläuterung		E145			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m²]		9.294,35	6.516,45	5.150,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m²]	23,00	29,00	29,00	23,00	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Zimmeranzahl	1	1	1	1	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Aufzug	vorhanden	vorhanden	vorhanden	vorhanden	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
RND/GND [Jahre] (Restwert)	38 / 50	45/50	41/50	38/50	
Anpassungsfaktor		× 0,84	× 0,93	× 1,00	
Vermietung	vermietet	vermietet	vermietet	vermietet	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		7.807,25	6.060,30	5.150,00	
Gewicht		1,00	1,00	1,00	
angepasster rel. Vergleichskaufpreis x Gewicht [€/m²]		7.807,25	6.060,30	5.150,00	

4.4.4 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreis(e) / Richtwert(e) (1 - 3)

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

E159

Lage: 66115 Saarbrücken, Am Krenzelsberg 19

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 03.09.2024

E259

Lage: 66115 Saarbrücken, Am Krenzelsberg 19

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 03.09.2024

E359

Lage: 66115 Saarbrücken, Am Krenzelsberg 19

Quelle: schriftliche Auskunft Gutachterausschuss vom 03.09.2024

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschluss von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten

$\pm 30,00\%$ als Ausschlusskriterium gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.437,43 €/m² - 8.240,94 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer)	19.017,55 €/m ²
Summe der Gewichte (ohne Ausreißer)	: 3,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= rd. 6.339,18 €/m² rd. 6.339,00 €/m²

4.4.5 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	6.339,00 €/m ²	
Zu-/Abschläge relativ	0,00 €/m ²	
vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert	= 6.339,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 23,00 m ²	
Zwischenwert	= 145.797,00 €	
Zu-/Abschläge absolut	0,00 €	
vorläufiger Vergleichswert	= 145.797,00 €	
Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.)	0,00 €	
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert	= 145.797,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 145.797,00 € rd. <u>146.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 30.10.2024 mit rd. **146.000,00 €** ermittelt.

4.5 Verkehrswert

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

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **146.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 10,900/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Alten- und Pflegeeinrichtung bebauten Grundstück in 66115 Saarbrücken, Am Krenzelsberg 19 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einzelzimmer im 1. OG, im Aufteilungsplan mit Nr. 14 bezeichnet wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 ermittelt:

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Malstatt-Burbach	17564	1
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Malstatt-Burbach	8	86/296, 86/42

wird zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 mit rd.

146.000 €

in Worten: einhundertsechszwanzigtausend Euro

(285.551,18 DM)

geschätzt.

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

Zweibrücken, den 05. November 2024



Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten nur mit Zustimmung des zuständigen Amtsgerichts veröffentlicht werden.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2024
- [2] Bernhard Bischoff: Das neue Wertermittlungsrecht (Praxis der Immobilienbewertung nach der ImmoWertV), Olzog-Verlag 2009
- [3] Kleiber: WertR 06 (Wertermittlungsrichtlinien 2006), 9. Auflage
- [4] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2018, 23. Auflage
- [5] GUG (Grundstückmarkt und Grundstückswert), aktuelle Zeitschrift und Archiv
- [6] IFS (Institut für Sachverständigenwesen): Immobilienbew. in der Zwangsverst.; Hans Netscher, Katharina Bleutge; 1. Auflage
- [7] Ferdinand Dröge: Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 2. Auflage 1999

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Übersichtkarte, Lageplan (lizensiert, Quelle: On Geo)
- Anlage 2: Fotos
- Anlage 3: Grundriss

Anlage 2: Fotos

Seite 1 von 1



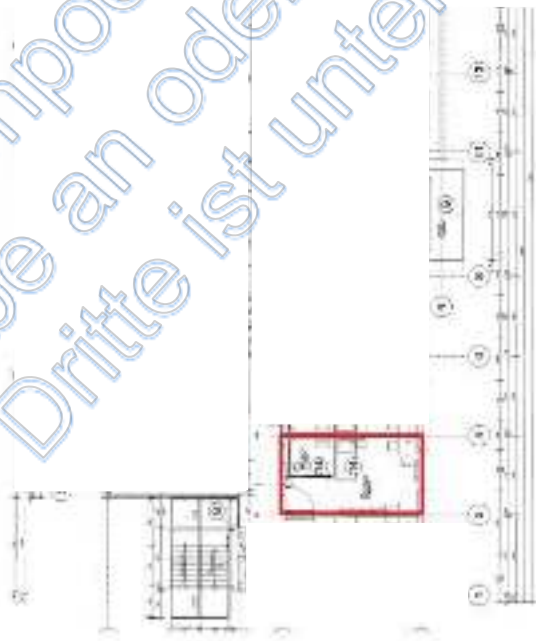
Südost Ansicht



Nordost Ansicht

Anlage 3: Grundriss

Seite 1 von 1



Grundriss 1. Obergeschoss