



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!**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert)

i.S.d. § 194 Baugesetzbuch

Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus in 66299 Friedrichsthal, Zum Grühlingsstollen 9

Kurzfassung

Keine Innenbesichtigung

Baujahr: ca. 1999

keine Aufzugsanlage

Wohnfläche ca. 89 m²

Flur, Küche, Bad 3 Zimmer,
Abstellraum, Terrasse;
Kellerraum

Es sind die unter Abschnitt 1.4
aufgeführten Besonderheiten des
Auftrags zu beachten.

Aktenzeichen: 48 K 96/22

Erstellungsdatum: 10.06.2024

eingetragen im Wohnungsgrundbuch von Friedrichsthal;
Blatt 7706

| | |
|--------------------|--------------------|
| Gemarkung: | Friedrichsthal |
| Flur: | 4 |
| Flurstück-Nr.: | 1823 |
| Grundstücksfläche: | 894 m ² |



105,54/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66299 Friedrichsthal, Zum Grühlingsstollen 9, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss und dem Kellerraum**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 2** bezeichnet, und Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz **Nr. 2** sowie der Terrasse **Nr. 2**

Der Verkehrswert des Wohnungseigentums wurde zum Stichtag
05.02.2024 ermittelt mit rd.

133.000,00 EUR

Dieses Gutachten besteht in der Kurzfassung aus 23 Seiten.

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachterauftrag zugrunde liegt.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|----------|---|-----------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 3 |
| 1.2 | Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer | 3 |
| 1.3 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 3 |
| 1.4 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 4 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 4 |
| 2.1 | Lage | 4 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage | 4 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage | 4 |
| 2.2 | Gestalt und Form | 5 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc | 5 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation | 5 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 6 |
| 2.5.1 | Baulasten | 6 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 6 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht | 6 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation | 6 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen | 6 |
| 2.8 | 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 - Mehrfamilienhaus | 7 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 7 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 7 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 8 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 8 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 8 |
| 3.3 | Nebengebäude | 9 |
| 3.4 | Außenanlagen | 9 |
| 3.4.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum | 9 |
| 3.5 | Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Kellergeschoss | 9 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 9 |
| 3.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 9 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 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 | Bodenwertermittlung | 11 |
| 4.4.1 | Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung | 11 |
| 4.4.2 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums | 12 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 13 |
| 4.5.1 | Ertragswertberechnung | 13 |
| 4.5.2 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung | 14 |
| 4.6 | Vergleichswertermittlung | 16 |
| 4.6.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 16 |
| 4.6.2 | Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche | 16 |
| 4.6.3 | Vergleichswert | 16 |
| 4.7 | Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen | 17 |
| 4.7.1 | Bewertungstheoretische Vorbemerkungen | 17 |
| 4.7.2 | Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse | 17 |
| 4.7.3 | Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse | 17 |
| 4.7.4 | Gewichtung der Verfahrensergebnisse | 17 |
| 4.8 | Verkehrswert | 18 |
| 5 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 19 |
| 5.1 | Verwendete Wertermittlungsliteratur | 19 |
| 5.2 | Verwendete fachspezifische Software | 19 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus; 105,54/1.000 Miteigentumsanteil; verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoss und dem Kellerraum im Kellergeschoss , im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 2 und der Terrasse Nr. 2 |
| Objektadresse: | Zum Grühlingsstollen 9, 66299 Friedrichsthal, |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Friedrichsthal, Blatt 7708, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Friedrichsthal, Flur 4, Flurstück 1823 (894 m ²) |

1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

| | |
|------------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht Saarbrücken Postfach 101552 66015 Saarbrücken Auftrag vom 22.09.2023 (Datum des Auftragsschreibens) |
| Geschäftsnummer: | 48 K 96/22 |
| Eigentümer: | [anonymisiert] |

1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|---|---|
| Grund der Gutachtenerstellung: | Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung; Beschluss vom 22.09.2023 |
| Wertermittlungsstichtag: | 05.02.2024 |
| Tag der Ortsbesichtigung: | 05.02.2024 |
| Teilnehmer am Ortstermin: | Der Eigentümer hat am Ortstermin nicht teilgenommen. <u>Das Bewertungsobjekt sowie die Räume im Gemeinschaftseigentum konnten nicht besichtigt werden.</u> |
| herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen: | Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft: <ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000;• Einsichtnahme in die Bauakte;• Beschreibung der baulichen Anlage zum Bauantrag;• Einsichtnahmen in die Grundakte: Teilungserklärungsänderung (UR. Nr. 0974/2019, Notar Dr. Neunkirchen);• Energieausweis und Wirtschaftsplan liegen nicht vor;• Hausverwaltung nicht bekannt;• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern;• Bodenrichtwertauskunft und Auskunft aus der Kaufpreissammlung, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken;• Fotos des Bewertungsobjekts in der Außenansicht. Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt: <ul style="list-style-type: none">• unbeglaubigter Grundbuchauszug ohne Erstellungsdatum. |

1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

1) derzeitige Nutzungs- und Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist augenscheinlich unbewohnt.

Angaben zur Hausverwaltung liegen der Sachverständigen nicht vor.

2) fehlende Innenbesichtigung

Verkehrswertgutachten ohne Innenbesichtigung sind grundsätzlich mit Unsicherheiten behaftet.

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung wird ein pauschaler Wertabschlag in Höhe von 15% des vorläufigen Verfahrenswertes vorgenommen. Sowohl vom vorläufigen Ertrags- als auch vom vorläufigen Vergleichswert wird dementsprechend unter dem Punkt der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ ein Wertabschlag in Höhe von -23.500 € in Ansatz gebracht.

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Saarland |
| Kreis: | Regionalverband Saarbrücken |
| Ort und Einwohnerzahl: | Friedrichsthal (ca. 9.887 Einwohner, Stand 31.12.2023); Stadtteil Friedrichsthal |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>nächstgelegene größere Städte:</u> Neunkirchen (ca. 9 km entfernt); St. Ingbert (ca. 9 km entfernt) <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 14 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 40 (ca. 8 km entfernt); B 41 (ca. 6 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> A 8 Anschlussstelle Friedrichsthal/ Bildstock (ca. 3 km entfernt); A 623 Anschlussstelle Friedrichsthal (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Friedrichsthal-Mitte (ca. 1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 26 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:

Ortskernlage;
Entfernung zum Stadtzentrum von Friedrichsthal ca. 1 km;
Geschäfte des täglichen Bedarfs in unmittelbarer Nähe;
Bushaltestelle in fußläufiger Entfernung;
Verwaltung (Rathaus) ca. 1 km entfernt

Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:

überwiegend wohnbauliche Nutzungen;
überwiegend zwei bis dreigeschossige Bauweise

Beeinträchtigungen:

keine

Topografie:

von der Straße nach Südwesten abfallend;
Garten mit Südwestausrichtung

2.2 Gestalt und Form

| | |
|-------------------|--|
| Gestalt und Form: | <u>Straßenfront:</u> ca. 27,5 m <u>mittlere Tiefe:</u> ca. 31 m <u>Grundstücksgröße:</u> Flurstück 1823: 894 m ² |
|-------------------|--|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Gemeindestraße; Straße mit mäßigem Verkehr |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | Strom, Wasser; Kanalanschluss; Fernsehkabelanschluss, Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | zweiseitige Grenzbebauung des Wohnhauses |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich altlastverdächtiger Flächen (Altlasten) gehören nicht zum Gutachterauftrag und werden nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfreie Fläche unterstellt. |
| Anmerkung: | In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden auftragsgemäß nicht angestellt. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug (ohne Erstellungsdatum) vor. Hiernach bestehen in Abteilung II des Grundbuchs von Friedrichsthal, Blatt 7708 folgende Eintragungen: <u>Ifd. Nr. 1:</u> Sanierungsvermerk <u>Ifd. Nr. 2:</u> Zwangsversteigerungsvermerk |
| 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. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sind der Sachverständigen nicht bekannt. Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |

Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Wertermittlung zu berücksichtigen.

Sanierungsvermerk:

Gemäß tel. Auskunft der Stadt Friedrichsthal ist das Sanierungsverfahren aufgehoben.

Die Ausgleichsbeiträge sind bereits abgegolten.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulisten

Eintragungen im Baulistenverzeichnis:

Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 14.05.2024 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes trifft der Bebauungsplan Nr. 322 „Helenengelände“ vom 06.06.1991 folgende Festsetzungen:

MI = allgemeines Wohngebiet;
GFZ = 0,33 (Geschossflächenzahl);
GFZ = 1,2 (Geschossflächenzahl);
III = 3 Vollgeschosse (max.);
o = offene Bauweise;
Vorgabe der Firstrichtung;
es gelten Baugrenzen und Baulinien

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß 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 auftragsgemäß nicht geprüft.

Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand
(Grundstücksqualität):

baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand:

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

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden (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 Mehrfamilienhaus mit insgesamt 10 Wohneinheiten bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 12 PKW-Stellplätze mit Sondernutzungsrechten.

Das Objekt war am Wertermittlungsstichtag augenscheinlich nicht bewohnt.

Angaben zur Hausverwaltung liegen der Sachverständigen nicht vor.

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.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die grobe Kostenschätzung zur Ermittlung der Sanierungs- bzw. Modernisierungskosten für das Bewertungsobjekt auf einer nicht beauftragten groben Bauzustandsanalyse beruht. Die Maßnahmen werden in dem Umfang berücksichtigt, wie sie ein potentieller durchschnittlicher Käufer bei seiner Kaufentscheidung einschätzt.

Die im Zuge einer späteren Modernisierung durch den Erwerber tatsächlich entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:

Mehrfamilienhaus;
zwei- bis dreigeschossig;
unterkellert;
ausgebautes Dachgeschoss;
einseitig angebaut

Baujahr:

ca.1999

Modernisierungen:

keine Wesentlichen Maßnahmen bekannt

Energieeffizienz:

Energieausweis liegt nicht vor

Außenansicht:

insgesamt verputzt und gestrichen

3.2.2 Nutzungseinheiten

In dem Mehrfamilienhaus befinden sich insgesamt 10 Wohnungen.

Das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 2) befindet sich im Kellergeschoss (Gebäuderückseite).

Der Wohnung ist ein Kellerraum (Nr. 2) zugeordnet.

Es besteht ein Sondernutzungsrecht an der Terrasse sowie an dem PKW-Stellplatz Nr. 2.

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

gemäß Beschreibung der baulichen Anlage zum Bauantrag

| | |
|--------------------------|--|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | Streifenfundamente |
| Keller: | Hohlblockstein-/ Kalksandsteinmauerwerk |
| Umfassungswände: | Liapor |
| Innenwände: | Kalksandsteinmauerwerk, Gipsbauplatten |
| Geschossdecken: | Stahlbeton |
| Geschosstreppe: | Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Kunststoff, mit Lichtausschnitt |
| Fenster: | Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung; einfache Beschläge, Rollläden aus Kunststoff |
| Dach: | |
| <u>Dachkonstruktion:</u> | Holzdach mit Aufbauten |
| <u>Dachform:</u> | Sattel- oder Giebeldach |
| <u>Dacheindeckung:</u> | Dachziegel (Ton), mit Dämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung unterstellt |
| Heizung: | nicht bekannt |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung); |
| Warmwasserversorgung: | vermutlich zentral über Heizung |

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

| | |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile: | Dachgauben, Balkone, Terrassen |
| besondere Einrichtungen: | vermutlich keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis befriedigend |
| Bauschäden und Baumängel: | <ul style="list-style-type: none"> • lokale Feuchtigkeitsschäden im Sockelbereich und Fassadenverschmutzungen • lokale Feuchtigkeitsschäden an Balkonplatten (Untersicht) |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der bauliche Zustand ist in der Außenansicht als befriedigend zu bezeichnen. |

3.3 Nebengebäude

keine vorhanden

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen (Betonverbundstein), Gartenanlagen und Pflanzungen, Einfriedung (Zaun, Hecken); mittlerer Unterhaltungszustand

3.5 Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 im Kellergeschoss

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Kellergeschoss (rechts), Gebäuderückseite

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt ca. 89 m².

Raumauftteilung/Orientierung: Flur, Küche, Bad, 3 Zimmer, Abstellraum, Terrasse; Kellerraum Nr. 2

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist eine detaillierte Beschreibung nicht möglich.

besondere Einrichtungen: vermutlich keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden und Baumängel:

- nicht bekannt

Grundrissgestaltung: zweckmäßig

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte: Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz Nr. 2; Sondernutzungsrecht an der Terrasse Nr. 2

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigentum: keine bekannt

Wesentliche Abweichungen: Es wird unterstellt, dass keine wesentliche Abweichung zwischen dem Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) und der relativen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt besteht (ME = RE):

ME = 105,54/1000

Hausverwaltung: der Sachverständigen nicht bekannt

Instandhaltungsrücklage: der Sachverständigen nicht bekannt

Sonderumlage: der Sachverständigen nicht bekannt

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 105,54/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66299 Friedrichsthal, Zum Grühlingsstollen 9 verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung im Kellergeschoß und dem Kellerraum im Kellergeschoß**, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2** bezeichnet sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz **Nr. 2** und der Terrasse Nr. 2, zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | |
|-------------------|-------|-----------------------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Friedrichsthal | 7708 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Friedrichsthal | 4 | Fläche 1823 894 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Die **Anwendung des Vergleichswertverfahrens** zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall **möglich**, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter **Vergleichskaufpreise** verfügbar ist.

Ertragswertverfahren

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen.

Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als **Renditeobjekt** angesehen werden kann.

Das Ertragswertverfahren (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) ist durch die Verwendung des aus vielen Vergleichskaufpreisen abgeleiteten Liegenschaftszinssatzes (Reinerträge: Kaufpreise) ein Preisvergleich, in dem vorrangig die in dieses Bewertungsmodell eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Mieten, Restnutzungsdauer; aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede bewirken.

Sachwertverfahren

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder Teileigentümern 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 wohnungs- bzw. teileigentumsspezifische Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

Vorliegend ist für das Bewertungsobjekt kein Sachwertfaktor verfügbar.

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

Die Ermittlung der Wertanteile aller Wohnungs- und Teileigentüme des Gebäudes ist nicht möglich, da die erforderlichen Daten und Bestimmungsparameter der Sachverständigen nicht zu Verfügung stehen bzw. nicht hinreichend genau ermittelt werden können.

Es wird unterstellt, dass der dem Wohnungseigentum zugeordnete Miteigentumsanteil am gemeinschaftlichen Eigentum (ME) in etwa der anteiligen Wertigkeit des Wohnungseigentums am Gesamtgrundstück entspricht.

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**.

Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | |
|----------------------------|---------------------|
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = W (Wohnbaufläche) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = 2 |
| Bauweise | = offen |
| Grundstückstiefe | = 35 m |
| Orientierung | = Nordwest, Südost |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | |
|----------------------------|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 05.02.2024 |
| Entwicklungszustand | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = MI (Mischgebiet) |
| abgabenrechtlicher Zustand | = frei |
| Anzahl der Vollgeschosse | = 3 |
| Bauweise | = offen |
| Grundstückstiefe | = 31 m |
| Orientierung | = Südwest |

4.4.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

(vgl. nachfolgende Bodenwertermittlung)

Erläuterung 1

Bei Wohnbaugrundstücken ist die Ausrichtung (insbesondere die Orientierung des straßenabgewandten Gartens zur Himmelsrichtung) grundsätzlich als wertbeeinflussendes Zustandsmerkmal zu berücksichtigen. Dies ist selbst dann der Fall, wenn die Grundstücke eines (Neu-)Baugebiets trotz unterschiedlicher Orientierung zu gleichen Preisen veräußert wurden. Hier zeigt die Markterfahrung, dass die Grundstücke mit einer vorteilhaften Orientierung regelmäßig zuerst veräußert werden.

Bei der Boden(richt)wertanpassung wird i. d. R. von folgenden Wertrelationen (Umrechnungskoeffizienten) ausgegangen:

Durchschnitt aller Grundstücke in der Bodenrichtwertzone i. d. R. SO bzw. NW = 1,00; SSW = 1,10; NNO = 0,90 (wobei: S = Süd; W = West; O = Ost; N = Nord).

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|---|--------------------------------|-------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei | |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 75,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2022 | 05.02.2024 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-------------------|--------------------------------|--------|---------------|
| Art der baulichen Nutzung | W (Wohnbaufläche) | MI (Mischgebiet) | × 1,00 | |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = 75,00 €/m ² | | |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × 1,00 | |
| Vollgeschosse | 2 | 3 | × 1,00 | |
| Bauweise | offen | offen | × 1,00 | |
| Orientierung | Nordwest, Südost | Südwest | × 1,08 | Erläuterung 1 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = 81,00 €/m² | | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 81,00 €/m ² | |
| Fläche | × 894 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 72.414,00 € rd. 72.414,00 € | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 insgesamt **72.414,00 €**.

4.4.2 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil ($ME = 105,54/1.000$) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|---------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert | 72.414,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 72.414,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 105,54/1.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 7.642,57 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 7.642,57 € rd. 7.640,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 19.06.2020 **7.640,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit | | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|-------------|-----------------------|-----------------------------|-------------------|--|------------------|-----------------|
| | Ifd. Nr. | Nutzung/Lage | | | (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | 1 | Wohnung Nr. 2 (KG) | 89,00 | 1,00 | 6,50 | rd. 580,00 | 6.960,00 |
| | 2 | Kfz.-Stellplatz Nr. 2 | | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Summe | | | 89,00 | 1,00 | | 580,00 | 6.960,00 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt.

jährlicher Rohertrag 6.960,00 €

(Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)

(vgl. Einzelaufstellung)

– **1.849,40 €**

jährlicher Reinertrag

= **5.110,60 €**

Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung)

2,50 % von 7.640,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei))

– **191,00 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen

Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21)

bei LZ = **2,50 %** Liegenschaftszinssatz

und RND = **55** Jahren Restnutzungsdauer

× **29,714**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen

= **146.180,99 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)

+ **7.640,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **153.820,99 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge

+ **0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums

= **153.870,99 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

– **23.500,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums

= **130.270,99 €**

rd. **130.000,00 €**

4.5.2 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

Die Angabe zur Wohnfläche wurde aus der Flächenaufstellung zur Teilungsänderung entnommen.

Die Berechnungen der Wohn- bzw. Nutzflächen orientieren sich im Allgemeinen 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. Literaturverzeichnis [2], Teil 1, Kapitel 15) bzw. an der in der regionalen Praxis üblichen Nutzflächenermittlung. Die Berechnungen können demzufolge teilweise von den diesbezüglichen Vorschriften (WoFlV; II. BV; DIN 283; DIN 277) abweichen; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

Rohertrag

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 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)

| BWK-Anteil (für alle Mieteinheiten gemeinsam): | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|--|-----------------------------------|--|---|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 466,00 |
| Instandhaltungskosten Wohnflächen | ---- | 13,80 | 1.228,20 |
| Instandhaltungskosten PKW-Stellplatz ¹ | ---- | ---- | 16,00 |
| Mitausfallwagnis | 2,00 | ---- | 139,20 |
| Summe | | | 1.849,40 € (ca. 27 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

Der für das Bewertungsobjekt angesetzte Liegenschaftszinssatz wurde auf der Grundlage

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- des Landesgrundstücksmarktberichts Rheinland-Pfalz 2023

bestimmt.

Gesamtnutzungsdauer

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, für Doppelhäuser, Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser sowie für Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt die Gesamtnutzungsdauer **80 Jahre**.

¹ Ansatz Sprengnetter Erfahrungswerte

Bei der Wertermittlung sind in Anwendung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021) die Modellansätze zugrunde zu legen, die der Ermittlung der verwendeten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zugrunde lagen (§ 10 Absatz 1 ImmoWertV 2021).

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.

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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1999 = 25$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 25 Jahre =) 45 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsstandards „nicht (wesentlich) modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 45 Jahren.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die in der Gebäudebeschreibung aufgeführten Wertminderungen wegen zusätzlich zum Kaufpreis erforderlicher Aufwendungen insbesondere für die Beseitigung von Bauschäden und die erforderlichen (bzw. in den Wertermittlungsansätzen als schon durchgeführt unterstellten) Modernisierungen werden nach den Erfahrungswerten auf der Grundlage für diesbezüglich notwendige Kosten marktangepasst, d. h. der hierdurch (ggf. zusätzlich "gedämpft" unter Beachtung besonderer steuerlicher Abschreibungsmöglichkeiten) eintretenden Wertminderungen quantifiziert.

Eine hinreichende Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung in Hinsicht auf die Schätzung des Werteinflusses der vorhandenen Zustandsbesonderheiten kann im Sinne der ImmoWertV in aller Regel durch die Angabe grob geschätzter Erfahrungswerte für die Investitions- bzw. Beseitigungskosten erreicht werden. Die Kostenschätzung für solche baulichen Maßnahmen erfolgt in der Regel mit Hilfe von Kostentabellen, die sich auf Wohn- oder Nutzflächen, Bauteile oder Einzelgewerke beziehen.

Verkehrswertgutachten sind jedoch grundsätzlich keine Bauschadengutachten. D.h. die Erstellung einer differenzierten Kostenberechnung ist im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens durch den Immobilienbewertungssachverständigen nicht zu leisten und wird von diesem auch nicht geschuldet.

Die in diesem Gutachten enthaltenen Kostenermittlungen für z.B. erforderliche bauliche Investitionen sind daher weder Kostenberechnung, Kostenanschlag noch Kostenfeststellung oder Kostenschätzung im Sinne der DIN 276 (Kosten im Hochbau), sondern lediglich pauschalierte Kostenschätzungen für das Erreichen des angestrebten Hauptzweckes des beauftragten Gutachtens, nämlich der Feststellung des Markt-/Verkehrswertes.

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Weitere Besonderheiten | -23.500,00 € |
| • pauschaler Wertabschlag wegen fehlender Innenbesichtigung | |
| Summe | -23.500,00 € |

4.6 Vergleichswertermittlung

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell für die Ermittlung des Vergleichswerts ist in den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 beschrieben. Bei Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen (Vergleichsgrundstücke). Weichen die wertbeeinflussenden Merkmale der Vergleichsgrundstücke vom Zustand des zu bewertenden Grundstücks ab, so ist dies durch Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen. Dies gilt auch, soweit die den Preisen von Vergleichsgrundstücken zu Grunde liegenden allgemeinen Wertverhältnisse von denjenigen am Wertermittlungstichtag abweichen. Dabei sind etwaige Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

4.6.2 Vergleichswertermittlung auf der Basis mehrerer Vergleiche

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis mehrerer, von der Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleichskaufpreise für Wohnungseigentum ermittelt. Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken wurden aus der Kaufpreissammlung im Zeitraum 2019 bis 2024 insgesamt acht zur Bewertung geeignete Kaufpreise ausgewiesen.

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 Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 30,00\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 1.320,23 €/m² bis 2.451,86 €/m². Ein angepasster Vergleichswert/preis, überschreitet diese Ausschlussgrenzen und wird deshalb aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen. Dieser ist in der Tabelle der Vergleichsobjekte mit „(A)“ gekennzeichnet.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

| | |
|---|--|
| Summe der gewichteten angepassten Vergleichswerte/-preise (ohne Ausreißer) | 12.571,71 €/m ² |
| Summe der Gewichte (ohne Ausreißer) | : 7,00 |
| vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert | = 1.795,96 €/m ² rd. 1.796,00 €/m² |

4.6.3 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | |
|---|---|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 1.796,00 €/m ² |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 1.796,00 €/m ² |
| Wohnfläche | × 89,00 m ² |
| Zwischenwert | = 159.844,00 € |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € |
| vorläufiger Vergleichswert | = 159.844,00 € |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | - 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 159.844,00 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | -23.500,00 € |
| Vergleichswert | = 136.344,00 € rd. 136.000,00 € |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungstichtag 05.02.2024 mit rd. **136.000,00 €** ermittelt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Vgl. hierzu die Erläuterung unter Abschnitt 1.4 sowie die differenzierte Aufstellung im Ertragswertverfahren

4.7 Verkehrswertableitung aus den Verfahrensergebnissen

4.7.1 Bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Der Abschnitt „*Verfahrenswahl mit Begründung*“ dieses Verkehrswertgutachtens enthält die Begründung für die Wahl der in diesem Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts herangezogenen Wertermittlungsverfahren. Dort ist auch erläutert, dass sowohl das Vergleichswert-, das Ertragswert- als auch das Sachwertverfahren auf für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen (Vergleichspreisen) basieren und deshalb Vergleichswertverfahren, d. h. verfahrensmäßige Umsetzungen von Preisvergleichen sind. Alle Verfahren führen deshalb gleichermaßen in die Nähe des Verkehrswerts.

4.7.2 Zur Aussagefähigkeit der Verfahrensergebnisse

Die Kaufpreise von Wohnungs- bzw. Teileigentum werden aus den bei der Wahl der Wertermittlungsverfahren beschriebenen Gründen auf dem Grundstücksmarkt üblicherweise durch Preisvergleich gebildet.

Die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr orientiert sich deshalb vorrangig an den in die Ertragswertermittlung einfließenden Faktoren. Der Verkehrswert wird deshalb vorrangig aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Grundsätzlich sind bei jeder Immobilieninvestition auch die Aspekte des Vergleichswertverfahrens von Interesse. Zudem stehen die für eine marktkonforme Vergleichswertermittlung (Vergleichswerte, Indexreihen und Umrechnungskoeffizienten) erforderlichen Daten zur Verfügung. Das Vergleichswertverfahren wurde deshalb stützend bzw. zur Ergebniskontrolle angewendet.

4.7.3 Zusammenstellung der Verfahrensergebnisse

Der **Ertragswert** wurde mit rd. **130.000,00 €**,

der **Vergleichswert** mit rd. **136.000,00 €**

ermittelt.

4.7.4 Gewichtung der Verfahrensergebnisse

Da mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen wurden, ist der Verkehrswert aus den Ergebnissen dieser Verfahren unter Würdigung (d. h. Gewichtung) deren Aussagefähigkeit abzuleiten; vgl. § 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV.

Die Aussagefähigkeit (das Gewicht) des jeweiligen Verfahrensergebnisses wird dabei wesentlich von den für die zu bewertende Objektart **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Preisbildungsmechanismen** und von der mit dem jeweiligen Wertermittlungsverfahren **erreichbaren Ergebniszulässigkeit** bestimmt.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Vergleichswertverfahren in Form von **mehreren hinreichend vergleichbaren Vergleichswerten** zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten **Marktkonformität des Vergleichswertverfahrens** wird diesem deshalb das Gewicht 1,000 (v) beigemessen.

Bei dem Bewertungsgrundstück handelt es sich um ein Rendite- und Eigennutzungsobjekt. Bezüglich der zu bewertenden **Objektart** wird deshalb dem Ertragswert das Gewicht 0,90 (a) beigemessen.

Die zur marktkonformen Wertermittlung **erforderlichen Daten** standen für das Ertragswertverfahren in sehr guter Qualität (ausreichend gute Vergleichsmieten, örtlicher Liegenschaftszinssatz) zur Verfügung.

Bezüglich der erreichten Marktkonformität der Verfahrensergebnisse wird deshalb dem Ertragswertverfahren das Gewicht 1,00 (b) beigemessen.

Insgesamt erhalten somit

das **Ertragswertverfahren** das **Gewicht** $0,90(a) \times 1,00 (b) = 0,900$ und

das **Vergleichswertverfahren** das **Gewicht** $1,00(a) \times 1,00 (b) = 1,000$.

Das **gewogene Mittel** aus den im Vorabschnitt zusammengestellten Verfahrensergebnissen beträgt:

$[130.000,00 \text{ €} \times 0,90 + 136.000,00 \text{ €} \times 1,00] \div 1,90 = \text{rd. } 133.000,00 \text{ €}$

4.8 Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für den **105,54/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66299 Friedrichsthal, Zum Grühlingsstollen 9, verbunden mit dem Sondereigentum an der **Wohnung im Kellergeschoss** und dem Kellerraum im Kellergeschoss, im Aufteilungsplan jeweils mit **Nr. 2** bezeichnet sowie Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2 und an der Terrasse Nr.2

| | | |
|-------------------------------------|---------------|-------------------|
| Wohnungsgrundbuch Friedrichsthal | Blatt 7708 | Ifd. Nr. 1 |
| Gemarkung Friedrichsthal | Flur 4 | Flurstück 1823 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 05.02.2024 mit rd.

133.000 €

in Worten: **einhundertdreunddreißigtausend Euro**

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und auf den Angaben während des Ortstermins. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften oder unterlassenen Informationen beruhen, kann der Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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

,10.Juni 2024

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. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (Katasterplan 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.

Die Sachverständige haftet für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts.

Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

5 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

LBO:

Landesbauordnung des Saarlandes

BGB:

Bürgerliches Gesetzbuch

ImmoWertV:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

WMR:

Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung (Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – WMR)

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 tlw. weiter Anwendung)

II. BV:

Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen nach dem Zweiten Wohnungsbaugesetz (Zweite Berechnungsverordnung – II. BV)

GEG:

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz - Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

5.1 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter Books, Online Wissensdatenbank zur Immobilienbewertung
- [4] Kleiber Wolfgang, Simon Jürgen, Weyers Gustav: Verkehrswertermittlung von Grundstücken (*Kleiber digital*)
- [5] Schmitz, Krings, Dahlhaus, Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung/ Sanierung/ Modernisierung/ Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen, 24. Auflage
- [6] Landesgrundstücksmarkbericht Rheinland-Pfalz 2023, Oberer Gutachterausschuss für Grundstücks-werte für den Bereich des Landes Rheinland-Pfalz
- [7] Immobilienmarktbericht 2024 für den Regionalverband Saarbrücken, Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Regionalverband Saarbrücken, Mai 2024

5.2 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 2023) erstellt.

Anlage 2 – Fotodokumentation



Foto 1 – Straßenfassade



Foto 2 – Nordwestfassade/ Hofeinfahrt



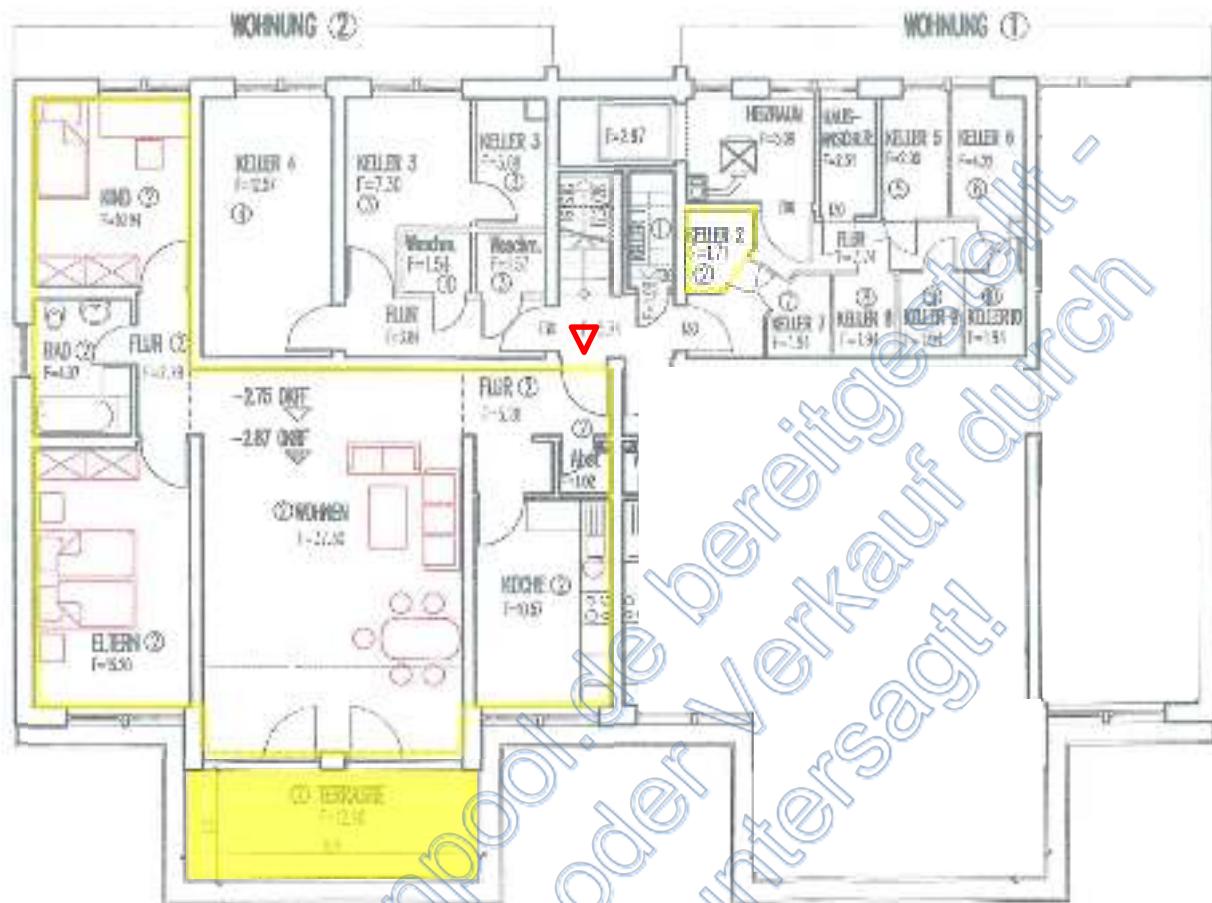
Foto 3 – Fassadenausschnitt Gebäuderückseite



Foto 4 – PKW-Stellplatz Nr. 2

Anlage 3 – Grundrisse

Grundriss Kellergeschoß (nicht maßstäblich)



Sondernutzungsrecht an dem PKW-Stellplatz Nr. 2

