

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!**

Amtsgericht St. Wendel  
Versteigerungsgericht  
Schorlemannstraße 33  
**66606 St Wendel**

**Andreas Czech**  
Lortzingstraße 25,  
66450 Bexbach

Telefon: 06826 - 934230  
Mobil: 0175 - 208 59 21  
Telefax: 06826 - 9331893  
E-Mail: [info@immovaluedgutachter.de](mailto:info@immovaluedgutachter.de)

Datum: 10.09.2024  
Az.: 2024-026-immoValue

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch  
für das mit einem  
**Mehrfamilienhaus mit Gaststätte bebaute Grundstück**  
**in 66625 Nohfelden, Schloßstraße 22**  
im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamili-  
enhaus mit fünf Wohneinheiten bebauten Grundstücks



In der Zwangsversteigerungssache Aktenzeichen **18 K 17/24**

Der **Verkehrswert des Grundstücks** wurde zum Stichtag  
03.09.2024 ermittelt mit rd.

**85.000 €<sup>1</sup>.**

Gemäß Auskunft des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz ist das Bewertungsgrundstück im Kataster  
für **Altlasten und altlastverdächtige Flächen** aufgeführt.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4

<sup>2</sup> Siehe Erläuterungen unter Punkt 1.4

**Objekt:** Mehrfamilienhaus mit Gaststätte, Baujahr ca. 1956, Garage und Außenstellplätzen (wohntwertabhängige Wohnfläche ca. 327 m<sup>2</sup> und Nutzflächen ca. 95 m<sup>2</sup>)

Keller-/Untergeschoss:

Keller: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche

Wohnung: Diele, WC, 2 Zimmer, Wohn-/Kochbereich, Bad mit rd. 66 m<sup>2</sup> WF

Erdgeschoss:

Wohnung links: Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad mit rd. 104 m<sup>2</sup> WF

ehemalige Gaststätte: Gastraum (Lokal), Anrichte, Sanitäranlagen, Raum (ehemals Balkon, eingehaust), Wintergarten mit rd. 95 m<sup>2</sup> NF

Dachgeschoss:

Wohnung links: Flur, 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad mit rd. 81 m<sup>2</sup> WF

Wohnung rechts: Diele, 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad mit rd. 76 m<sup>2</sup> WF

**Der bauliche Zustand ist sehr schlecht.**

**Es besteht ein erheblicher Sanierungs-, Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Baumängel und Bauschäden.**

**Ausfertigung Nr. 6**

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten inkl. 5 Anlagen mit insgesamt 15 Seiten.

Das Gutachten wurde in sieben Ausfertigungen (davon fünf papierhaft und zwei digital) erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

**Inhaltsverzeichnis**

<b>Nr.</b>	<b>Abschnitt</b>	<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben .....</b>	<b>5</b>
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	5
1.2	Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer .....	5
1.3	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	5
1.4	Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers .....	6
<b>2</b>	<b>Grund- und Bodenbeschreibung.....</b>	<b>8</b>
2.1	Lage .....	8
2.1.1	Großräumige Lage .....	8
2.1.2	Kleinräumige Lage .....	8
2.2	Gestalt und Form .....	9
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	9
2.4	Privatrechtliche Situation .....	9
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	10
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	10
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	10
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	10
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation .....	10
2.7	Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen.....	10
2.8	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	11
<b>3</b>	<b>Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....</b>	<b>12</b>
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	12
3.2	Mehrfamilienhaus.....	12
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	12
3.2.2	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung .....	13
3.2.3	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	13
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	14
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	14
3.2.5.1	Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung .....	14
3.2.5.2	Keller .....	14
3.2.5.3	Wohnungen .....	14
3.2.6	Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes .....	15
3.3	Garage .....	16
3.4	Außenanlagen .....	16
<b>4</b>	<b>Ermittlung des Verkehrswerts .....</b>	<b>17</b>
4.1	Grundstücksdaten .....	17
4.2	Verfahrenswahl mit Begründung.....	17
4.3	Bodenwertermittlung .....	17
4.3.1	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung.....	18
4.4	Ertragswertermittlung .....	19

4.4.1	Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung .....	19
4.4.2	Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe .....	19
4.4.3	Ertragswertberechnung .....	22
4.4.4	Erläuterung zur Ertragswertberechnung .....	23
4.5	Verkehrswert .....	28
<b>5</b>	<b>Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....</b>	<b>30</b>
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung .....	30
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten .....	30
5.3	Verwendete fachspezifische Software .....	30
<b>6</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>31</b>
6.1	<u>Anlage 1</u> : Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) .....	32
6.2	<u>Anlage 2</u> : Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet) .....	33
6.3	<u>Anlage 3</u> : Fotodokumentation .....	34
6.4	<u>Anlage 4</u> : Flächenberechnung .....	41
6.5	<u>Anlage 5</u> : Grundriss (unmaßstäblich) .....	44

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit einem Mehrfamilienhaus mit Gaststätte
Objektadresse:	Schloßstraße 22 66625 Nohfelden
Grundbuchangaben:	Grundbuch von Nohfelden, Blatt 1930, lfd. Nr. 1
Katasterangaben:	Gemarkung Nohfelden, Flur 4, Flurstück 51 (883 m <sup>2</sup> )

### 1.2 Angaben zum Auftraggeber und Eigentümer

Auftraggeber:	Amtsgericht St. Wendel Versteigerungsgericht Schorlemannstraße 33 66606 St Wendel  Auftrag vom 19.08.2024 (Datum des Auftragsschreibens)
Eigentümer:	dem Gericht bekannt

### 1.3 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Grund der Gutachtenerstellung:	Verkehrswertermittlung zum Zwecke der Zwangsversteigerung
Wertermittlungstichtag:	03.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	03.09.2024 und 30.09.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	Andreas Czech, Gutachter
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<p>Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2024</li></ul> <p>Von der Gläubigerin wurden für diese Gutachtenerstellung folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Bilder vom Bautenstand (undatiert)</li><li>• unbemaßte Grundrisse des Umbauvorhabens</li></ul> <p>Vom Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft bzw. Tätigkeiten durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 23.08.2024</li><li>• Berechnung der BGF und Wohnfläche</li><li>• Aufmaß des Bewertungsobjekts</li><li>• Protokollierung der Ortsbesichtigung und Entwurf der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung</li><li>• Einholung der erforderlichen Auskünfte bei den zuständigen Ämtern</li><li>• Altlastenauskunft vom 12.09.2024</li><li>• Baulastenauskunft vom 09.09.2024</li><li>• Schornsteinfegermessbericht vom 08.03.2016</li><li>• Einholung der Bauakte</li></ul>



## 1.4 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

### Umfang der Besichtigung

Den Beteiligten wurde postalisch der Ortstermin für den 03.09.2024 mitgeteilt. Zum Ortstermin war niemand zugegen. Nach Rücksprache mit dem Rechtspfleger wurde ein weiterer Ortstermin mitgeteilt, der am 30.09.2024 stattgefunden hat. Dem Gutachter wurden hierzu die Schlüssel zum Bewertungsobjekt zur Verfügung gestellt und es waren alle Räume des Bewertungsobjekts zugänglich.

### Nutzung des Bewertungsobjektes

Die Verkehrswertermittlung erfolgt unter der Fiktion, dass das Mehrfamilienhaus mit Gaststätte zukünftig als Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten wohnwirtschaftlich genutzt wird und die zuständige Baubehörde einer diesbezüglichen Nutzungsänderung zustimmt. Der Gutachter hält eine Nutzungsänderung als genehmigungsfähig, obgleich hieraus kein Rechtsanspruch abgeleitet werden kann.

Unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" werden Kosten für die Umsetzung der erforderlichen Maßnahmen in Ansatz gebracht.

Hinweis: Die in der Anlage befindliche Wohn- und Nutzflächenberechnung spiegeln den Ist-Zustand und weichen von der fiktiven Nutzung als Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten ab.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Die Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten am Bewertungsobjekt sind nicht fertiggestellt. Der Zustand des Bewertungsobjektes ist schlecht und bedarf einer Fertigstellung der Sanierungs- und Modernisierungsarbeiten sowie der Beseitigung der Baumängel und Bauschäden. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer das Bewertungsobjekt grundlegend fertigstellen, sanieren und modernisieren sowie die Baumängel/Bauschäden beheben wird. Der Werteinfluss durch die notwendigen Modernisierungen werden marktangepasst in Abzug gebracht (siehe hierzu Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale").

### Terrasse auf Garage

Auf dem Garagendach befindet sich eine Terrasse, die sich in einem desolaten Zustand befindet. Im Gutachten wird fiktiv die Einhausung des Balkons an der Einheit „Gaststätte“ zurückgebaut und der Balkon wieder für eine Nutzung hergestellt. Der Gutachter geht davon aus, dass ein wirtschaftlich handelnder Marktteilnehmer nicht bereit sein wird die desolade Terrasse zu Vermietungszwecken zu sanieren. Im Gutachten bleibt die Wohnfläche der Terrasse unberücksichtigt.

### Erschließung Garage

Die Baugenehmigung (Befreiungsantrag vom 28.03.1988) für den Neubau einer Garage mit Terrasse liegt vor. Die Erschließung der Garage erfolgt über die südöstlich des Mehrfamilienhauses gelegenen Zufahrt, die teilweise auf dem Flurstück 11 gelegen ist. Ein Geh- und Fahrrecht zugunsten und zulasten des Bewertungsobjekts besteht zum Bewertungsstichtag nicht.

Im Gutachten werden unter dem Punkt "besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale" im Ertragswertverfahren hälftigen Kosten (Eigentümer Flurstück 11 und Flurstück 51) zur Regelung der Erschließung (Grunddienstbarkeit "Geh- und Fahrrecht") in Ansatz gebracht.

### Altlastenverdächtige Fläche

Gemäß Auskunft des Landesamts für Umwelt- und Arbeitsschutz des Saarlandes vom 12.09.2024 ist das Bewertungsgrundstück im Kataster für Altlasten und altlastverdächtige Flächen aufgeführt. Es handelt sich hierbei um den altlastenverdächtigen Altstandort „Gulf Tankstelle Loch (NOH-1951)“. Die Tankstelle wurde in der Zeit von 1968 bis 1974 an diesem Standort betrieben.

Eine Altlastengefährdung liegt zum Altstandort bislang nicht vor.

Ob auf der altlastverdächtigen Fläche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. Sanierung im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes erforderlich sind, lässt sich nach jetzigem Kenntnistand nicht beantworten.

Es wird die Empfehlung ausgesprochen, einen anerkannten Sachverständigen gemäß § 19 Bundes-Bodenschutz-Gesetz mit einer beprobungslosen historischen Recherche, bzw. beim Vorliegen von Anhaltspunkten, einer orientierenden Untersuchung im Sinne der Bodenprobenahme den Altlastverdacht an diesem Standort ausräumt bzw. bestätigt. Wenn die Untersuchungen ergeben, dass sich der Altlastverdacht nicht bestätigt, besteht die Möglichkeit, nach Vorlage eines entsprechenden Gutachtens die Löschung des Grundstückes aus dem Altlastenkataster zu beantragen.

Spätestens im Rahmen von Tiefbauarbeiten auf diesem Grundstück wird die untere Bodenschutzbehörde diese orientierende Untersuchung gemäß § 5 Abs. 1 SBodSchG gemäß den Vorgaben des ALEX 05 – Merkblattes von Rheinland-Pfalz – fordern. Bei Bestätigung des Altlastverdachts schließen sich weitere Untersuchungen in einem gestuften Verfahren nach Bodenschutzgesetzgebung und ggfs. Sanierungs- und/oder Sicherungsmaßnahmen an.

In diesem Zusammenhang wären auch Vorhandensein, Stilllegung, Hebung oder Verbleib potentieller unterirdischer Tankanlagen zu klären.

Sollten dem jeweiligen Grundstücksbesitzer bzw. -nutzer Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kenntnis gelangen, ist dieser gemäß § 2 Abs. 1 Saarländisches Bodenschutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere Bodenschutzbehörde zu informieren.

**Im Zuge eventueller Rückbau- und Neubaumaßnahmen ist nicht auszuschließen, dass im Untergrund Verunreinigungen angetroffen werden können, die einen Handlungsbedarf begründen.**

**An dieser Stelle wird auf ein Kostenrisiko seitens des Grundstückseigentümers/Käufers hingewiesen.**

Das Amtsgericht St. Wendel wurde per Mail vom 16.09.2024 über den Altlastenverdacht informiert. Gemäß des Amtsgerichts St. Wendel soll das Gutachten mit dem Hinweis des Altlastenverdachts erstattet werden.

### **Marktsituation**

Aktuell sind sowohl wirtschaftliche als auch politische Risiken zu verzeichnen, die eine gesicherte Einschätzung der kurz- bis mittelfristigen Marktentwicklung erschweren. Deutlich gestiegene Finanzierungszinsen, Inflation und Baukosten in Verbindung mit dem aktuellen Ukraine-Krieg bewegen die Marktteilnehmer und werden sich auf das zukünftige Marktgeschehen niederschlagen. Der langjährige und breit getragene Marktaufschwung ist daher überwiegend zum Erliegen gekommen.

Innerhalb der Bewertung werden die zum Stichtag zur Verfügung stehenden Marktdaten herangezogen und objektspezifisch, unter Berücksichtigung der aktuellen Situation, gewürdigt.

Aufgrund des stark gestiegenen Zinsniveaus ist der Trend der steigenden Kaufpreise gebrochen und ist in eine Seitwärtsbewegung bis hin zu **fallenden Kaufpreisen und Kauffällen** übergegangen. Bewertungsobjekte mit umfassendem Modernisierungs- und Sanierungsumfang werden aufgrund des schwerlich kalkulierbaren Kostenrisikos überwiegend von einer kleinen Gruppe von Akteuren am Immobilienmarkt nachgefragt bzw. gekauft. Unter Berücksichtigung dieser aktuellen Gegebenheiten wurde der Verkehrswert ermittelt.



## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

#### 2.1.1 Großräumige Lage

Die Gemeinde Nohfelden liegt im Landkreis St. Wendel und befindet sich ca. 40 km nördlich der saarländischen Landeshauptstadt Saarbrücken. Nohfelden beherbergt rd. 10.000 Einwohner (Stand: 31.12.2023) und übernimmt innerhalb der Planungsregion Saarland die Funktion eines Grundzentrums. Darüber hinaus verläuft die Nahe innerhalb des Ortsgebiets von Nohfelden.

Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2023 für Nohfelden insgesamt ca. 4.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 2.300 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von -1.665 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 146 ortsansässige Betriebe erfasst.

Gemäß dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung wird für den Landkreis St. Wendel bis zum Jahr 2040 ein starkes Bevölkerungsdefizit in Höhe von 14,3 % im Vergleich zum Indexjahr 2017 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit im Landkreis St. Wendel derzeit 4,4 % (zum Vergleich: Saarland: 7,3 % und Deutschland: 6,1 %, Stand: August 2024). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 97,6 Punkten für den Landkreis St. Wendel, welcher nahezu auf dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt.

Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird Nohfelden als kleine bis mittlere Gemeinde mit moderater Alterung und Schrumpfung (Demographietyp 3) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas wird dem Makrostandort ein ausgeglichenes Chancen-/Risikoprofil für die Zukunft attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine entspannte Situation ohne Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt der Landkreis St. Wendel den 202. Rang von insgesamt 400 Rängen.

Aufgrund der vorgenannten Faktoren wird die Makrolage insgesamt als mäßig beurteilt.

#### 2.1.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 400 m östlich des Ortskerns von Nohfelden in einem Mischgebiet. Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Mischgebiet überwiegend durch gemischt genutzte Objekte in offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist aufgrund der räumlichen Nähe zu einer Bundesstraße ('B41') von mittleren Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen negativen Standortfaktor darstellt. In einem Umkreis von ca. 2,9 km um das Bewertungsobjekt sind neben drei Lebensmittelmärkten (u.a. 'Edeka', 'Netto') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Der periodische Bedarf kann somit in der näheren Umgebung gedeckt werden. Nohfelden verfügt weiterhin über alle gängigen Schularten und die ärztliche Primärversorgung ist vor Ort ebenfalls gewährleistet. Auch die Deckung des aperiodischen Bedarfs ist zumindest teilweise gegeben, wobei sich ergänzende Einrichtungen im rd. 7 km nördlich gelegenen Birkenfeld befinden. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über vier zugehörige Außen-/ sowie ein Garagenstellplatz.

Für die vorliegende Nutzung wird die Mikrolage insgesamt als leicht unterdurchschnittlich beurteilt.

Erläuterungen zur Verkehrsinfrastruktur

Nohfelden ist über die Bundesstraßen B41 und B269 sowie über die Autobahn A62 an das Individualverkehrsnetz angeschlossen. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Auffahrt zur vorgenannten Autobahn liegt rd. 4,9 km nordöstlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'Birkenfeld'. Die Bushaltestelle 'Nohfelden Burg' befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Busse u.a. weiterführende Verbindungen zu den umliegenden Ortschaften. Eine günstige Anbindungsmöglichkeit an den Schienenverkehr besteht über den nächstgelegenen, ortseigenen Bahnhof 'Nohfelden' mit Regionalzugesanbindung. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 32 km zum IC(E)-Bahnhof 'Homburg (Saar) Hbf' bzw. rd. 68 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'Luxemburg' [LU].

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren liegt somit eine leicht unterdurchschnittliche Verkehrsinfrastruktur vor.

Topographie:

von der Straße abfallend;  
Garten mit Südwestausrichtung

## 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront:

ca. 22,5 m;

mittlere Tiefe:

ca. 35 m;

Grundstücksgröße:

insgesamt 883 m<sup>2</sup>;

Bemerkungen:

unregelmäßige Grundstücksform

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

klassifizierte Straße (Bundesstraße) B 41;

Straße mit regem Durchgangsverkehr

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;

Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Betonverbundstein

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:

keine Grenzbebauung des Wohnhauses; Bauwischgarage

Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund

Altlasten:

**Gemäß schriftlicher Auskunft vom 12.09.2024 ist das Bewertungsobjekt im Altlastenkataster als Verdachtsfläche aufgeführt.**

**Siehe hierzu Punkt 1.4 des Gutachtens**

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 nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Dem Auftragnehmer liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vom 20.08.2024 vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Nohfelden, Blatt 1930 keine wertbeeinflussende Eintragung.

Anmerkung:

**Der Gutachter weist ausdrücklich darauf hin, dass Rechte in Abteilung II und/oder III des Grundbuchs im Zwangsversteigerungsverfahren erlöschen können.**

**Insofern haben die diesbezüglichen Aussagen in diesem Gutachten nur eine informative Aufgabe. Ob oder welche Rechte erlöschen, ist im jeweiligen Versteigerungstermin in Erfahrung zu bringen.**

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Ob sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) vorhanden sind konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

**Im Gutachten wird unterstellt, dass keine nicht eingetragenen Rechte und Lasten bzw. Verunreinigungen vorhanden sind.**

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 Baulastenauskunft vom 26.08.2024 für das Flurstück 51 sowie für das Flurstück 52/1 (Nachbargrundstück nordwestlich) vor. Das Baulastenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht gemäß Online-Abfrage vom 09.09.2024 nicht. Abschließende Gewissheit über das Bestehen von Denkmalschutz ist nur durch eine schriftliche Auskunft bei der Denkmalschutzbehörde möglich. Hierauf wird auftragsgemäß verzichtet.

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

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

Festsetzungen im Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes ist kein rechtskräftiger Bebauungsplan vorhanden. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Bodenordnungsverfahren: Da in Abteilung II des Grundbuchs kein entsprechender Vermerk eingetragen ist, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

In der vorliegenden Bauakte sind nachstehend aufgeführte Dokumente:  
Befreiungsbescheid „Neubau einer Garage mit Terrasse“ vom 13.06.1988  
Befreiungsbescheid „Anbau eines Wintergartens“ vom 02.05.1990

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt. Insgesamt ist davon auszugehen, dass die vorhandenen baulichen Anlagen den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben entsprechen bzw. Bestandschutz genießen, da bei der Ortsbesichtigung, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine wesentlichen Abweichungen in Bezug auf die Baugenehmigungen festgestellt werden konnten.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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.

Anmerkung: Diese Informationen zum abgabenrechtlichen Zustand wurden telefonisch erkundet.

## 2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

Die Informationen zur privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Situation wurden, sofern nicht anders angegeben, telefonisch 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 (ehemals Wohnhaus mit Gaststätte) bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 4 Außenstellplätze und 1 Garagenplatz.

Das Objekt ist im aktuellen Zustand nicht bewohnbar bzw. gewerblich nutzbar. Ob Mietverhältnisse besteht war nicht in Erfahrung zu bringen.

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



### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 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 Mehrfamilienhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus; eingeschossig; unterkellert; ausgebautes Dachgeschoss mit Gauben; freistehend
Baujahr:	1956
Modernisierung:	ca. teilweise Modernisierung von Fenstern, teilweise Erneuerung der Elektroleitungen und -installation, teilweise Putz- und Malerarbeiten
Energieeffizienz:	<b>Energieausweis liegt nicht vor.</b>

Energieausweis bei Wohngebäuden, Auszüge aus dem Gebäudeenergiegesetz (GEG)

##### **§ 79 Grundsätze des Energieausweises**

(1) Energieausweise dienen ausschließlich der Information über die energetischen Eigenschaften eines Gebäudes und sollen einen übersichtlichen Vergleich von Gebäuden ermöglichen. Ein Energieausweis ist als Energiebedarfsausweis oder als Energieverbrauchsausweis nach Maßgabe der §§ 80-86 auszustellen. Es ist zulässig, sowohl den Energiebedarf als auch den Energieverbrauch anzugeben.

##### **§ 80 Ausstellung und Verwendung von Energieausweisen**

(3) Soll ein mit einem Gebäude bebautes Grundstück oder Wohnungs- oder Teileigentum verkauft, ein Erbbaurecht an einem bebauten Grundstück begründet oder übertragen oder ein Gebäude, eine Wohnung oder eine sonstige selbständige Nutzungseinheit vermietet, verpachtet oder verleast werden, ist ein Energieausweis auszustellen, wenn nicht bereits ein gültiger Energieausweis für das Gebäude vorliegt.

In den Fällen des Satzes 1 ist für Wohngebäude, die weniger als fünf Wohnungen haben und für die der Bauantrag vor dem 1. November 1977 gestellt worden ist, ein Energiebedarfsausweis auszustellen. Satz 2 ist nicht anzuwenden, wenn das Wohngebäude

1. schon bei der Baufertigstellung das Anforderungsniveau



Wärmeschutzverordnung vom 11.08.1977 (BGBl. I. S. 1554) erfüllt hat oder

2. durch spätere Änderungen mindestens auf das in Nummer 1 bezeichnete Anforderungsniveau gebracht worden ist.

**Der Aussteller des Energieausweises hat zu prüfen, ob ein Energieausweis auf der Grundlage des berechneten Energiebedarfs oder des erfassten Energieverbrauchs erstellt werden muss.**

Außenansicht:

überwiegend verputzt und gestrichen, Holzbekleidungen;  
Gauben Faserzementplatten;  
Eingangsbereich Erdgeschoss gefliest

### 3.2.2 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

Keller-/Untergeschoss:

Keller: 2 Kellerräume, Heizungsraum, Waschküche

Wohnung: Diele, WC, 2 Zimmer, Wohn-/Kochbereich, Bad

Erdgeschoss:

Wohnung links: Flur, 3 Zimmer, Küche, Bad

ehemalige Gaststätte: Gastraum (Lokal), Anrichte, Sanitäranlagen, Raum (ehemals Balkon, eingehaust), Wintergarten

Dachgeschoss:

Wohnung links: Flur, 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad

Wohnung rechts: Diele, 3 Zimmer, Küche, Abstellraum, Bad

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

Konstruktionsart:

Massivbau

Fundamente:

vermutlich Streifenfundament

Keller:

Mauerwerk

Umfassungswände:

Mauerwerk

Innenwände:

Mauerwerk

Geschossdecken:

Decke über KG: Stahlträgerdecke mit Zwischenbeton

Decke über EG: Holzträgerdecke mit Zwischenbeton

Decke über DG: Kehl balkendecke

Treppen:

Kellertreppe:

Beton

Geschosstreppe:

Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz

Hauseingang(sbereich):

Eingangstüren aus Holz, und Aluminium mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:

Holzdach

Dachform:

Satteldach

Dacheindeckung:

Dachziegel;

Gauben

Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zink

Dach: Dachraum zugänglich (besitzt kein Ausbaupotenzial)  
oberste Geschoßdecke nicht gedämmt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen: zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz

Abwasserinstallationen: Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz

Elektroinstallation: einfache Ausstattung,  
nicht fertiggestellt bzw. nicht vorhanden

Heizung: Ölzentralheizung des Herstellers Schäfer, Baujahr 1989, Nennleistung 36 KW, Brenner des Herstellers Körting, JET-4,5, Baujahr 1992; vermutlich nicht mehr funktionsfähig

Lüftung: keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung)

Warmwasserversorgung: keine, da Heizung vermutlich nicht mehr funktionsfähig ist

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

#### 3.2.5.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Die Nutzungseinheiten sind tlw. ausstattungsähnlich. Sie werden deshalb nachfolgend zu folgenden Beschreibungseinheiten zusammengefasst:

- Räume im Keller zur Beschreibungseinheit Keller
- Räume im UG/KG, EG und DG zur Beschreibungseinheit Wohnungen

#### 3.2.5.2 Keller

Bodenbeläge: Beton

Wandbekleidungen: Putz mit Anstrich

Deckenbekleidungen: Anstrich

Fenster: Fenster aus Holz und Metall mit Einfachverglasung

Türen: Eingangstüren:  
Holztüren

Innentüren:  
einfache Türen, aus Holz und Metall:

sanitäre Installation: einfache Wasser- und Abwasserinstallation

besondere Einrichtungen: 3 Öltanks

Bauschäden und Baumängel: Putz- und Feuchtigkeitsschäden an den Kelleraußenwänden

wirtschaftliche Wertminderungen: keine

#### 3.2.5.3 Wohnungen

Bodenbeläge: Teppichboden, Fliesen, Holzdielen, Rohboden, Estrich

Wandbekleidungen: Putz, Putz mit Anstrich  
Sanitärräume mit Fliesen an Objektwand

Deckenbekleidungen:	Rohdecken, Raumdekorplatten, Holzbekleidung, Putz
Fenster:	Fenster aus Holz mit Einfachverglasung, Fenster aus Kunststoff mit Isolierverglasung, Fenster aus Metall mit Isolierverglasung, Glasbausteine; Fensterbänke innen aus Holz bzw. fehlend; Fensterbänke außen aus Betonwerkstein, Metall
Türen:	<u>Eingangstür:</u> Holztüren sowie Metalltür mit Lichtausschnitt  <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen, aus Holz; einfache Schlösser und Beschläge, Holzzargen
sanitäre Installation:	einfache Wasser- und Abwasserinstallation; <u>Bad UG:</u> Wanne, Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken; überalterte Ausstattung und Qualität, farbige Sanitärobjekte, (elektr.) Zwangsventilation <u>WC UG:</u> Stand-WC mit Spülkasten, Handwaschbecken <u>Sanitäranlagen ehemalige Gaststätte:</u> Damen: Stand-WC mit Druckspüler, Handwaschbecken Herren: Stand-WC, 2 Urinale, Handwaschbecken
besondere Einrichtungen:	keine vorhanden
Bauschäden und Baumängel:	überalterte, nicht fertiggestellte bzw. nicht vorhandene Sanitär- ausstattung, überalterter bzw. nicht fertiggestellter Innenausbau, teilweise überalterte Fenster und Außentüren, keine funktionsfä- hige Heizung und Warmwasserversorgung, überwiegend keine Heizungsverrohrung und Wärmeverteiler (Heizkörper), Winter- garten ohne Heizkörper
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine

### 3.2.6 Besondere Bauteile / Einrichtungen, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Dachgauben
besondere Einrichtungen:	siehe Beschreibungseinheit
Besonnung und Belichtung:	gut bis ausreichend
Bauschäden und Baumängel:	Dacheindeckung überaltert, oberste Geschossdecke nicht ge- dämmt, Fassade schadhaft (Rissbildungen und Putzabplatzun- gen) und verfärbt, Bauschutt und Unrat in Garage, im Keller so- wie im Außenbereich, Boot mit Auflieger im Hof, Dachentwässe- rung nicht an den Kanal angeschlossen, Außenanlage (Stell- platz) im Bereich der Dachentwässerung geöffnet, Garage mit schadhaftem Mauerwerk und Putz, Sturz der Garageneinfahrt mit Baustempeln gesichert, Terrasse über Garage mit Wildwuchs und schadhafter Brüstung – die Garage befindet sich in einem desolaten Zustand.

wirtschaftliche Wertminderungen:

siehe Beschreibungseinheiten

Allgemeinbeurteilung:

Der bauliche Zustand ist sehr schlecht.  
Es besteht ein erheblicher Sanierungs-, Modernisierungs- und Fertigstellungsbedarf sowie das Erfordernis der Behebung der Baumängel und Bauschäden.

### 3.3 Garage

Garage;  
Baujahr: 1988;  
Bauart: massiv;  
Außenansicht: Mauerwerk;  
Dach aus: Beton mit Fliesenbelag;  
Tor: Sektionaltor;  
Boden: Beton;  
Fenster: Kunststoff mit Einfachglas

### 3.4 Außenanlagen

Versorgungs- und Entwässerungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Hofbefestigung, Außenstellplätze, Pflanzungen.

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

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Gaststätte bebaute Grundstück in 66625 Nohfelden, Schloßstraße 22 zum Wertermittlungstichtag 03.09.2024 im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten bebauten Grundstücks ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.	
Nohfelden	1930	1	
Gemarkung	Flur	Flurstück	Fläche
Nohfelden	4	51	883 m <sup>2</sup>

### 4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten (vgl. § 6 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV 21) ist der Verkehrswert des Bewertungsgrundstücks mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil für Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks der marktüblich erzielbare Ertrag bei der Kaufpreisbildung im Vordergrund steht.

Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des Bodenwerts und des Reinertrags, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

Zudem sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen.

Dazu zählen:

- besondere Ertragsverhältnisse (z. B. Abweichungen von der marktüblich erzielbaren Miete),
- Baumängel und Bauschäden,
- grundstücksbezogene Rechte und Belastungen,
- Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke und
- Abweichungen in der Grundstücksgröße, insbesondere wenn Teilflächen selbständig verwertbar sind.

### 4.3 Bodenwertermittlung

#### Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **40,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	II
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	600 m <sup>2</sup>

#### Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungstichtag	=	03.09.2024
Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
beitragsrechtlicher Zustand	=	frei
Zahl der Vollgeschosse (ZVG)	=	I
Bauweise	=	offen
Grundstücksfläche (f)	=	883 m <sup>2</sup>



### Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand			Erläuterung
beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts	=	frei	
beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	=	40,00 €/m <sup>2</sup>	

II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2024	03.09.2024	× 1,00	E1

III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	M (gemischte Baufläche)	× 1,00	
lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 40,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche (m <sup>2</sup> )	600	883	× 0,97	E2
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Vollgeschosse	II	I	× 1,00	
Bauweise	offen	offen	× 1,00	
Zuschnitt	lageüblich	ungünstig	× 0,95	E3
vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert			= 36,86 €/m <sup>2</sup>	

IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts			Erläuterung
objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert	=	36,86 €/m <sup>2</sup>	
Fläche	×	883 m <sup>2</sup>	
beitragsfreier Bodenwert	=	32.547,38 €	
	rd.	32.500,00 €	

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 insgesamt **32.500,00 €**.

#### 4.3.1 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung

##### E1

Eine Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag ist nicht erforderlich, da auf Grund der geringen zeitlichen Differenz zwischen Richtwert- und Wertermittlungsstichtag keine wesentlichen Bodenpreisveränderungen eingetreten bzw. zu erwarten sind.

##### E2

Grundsätzlich gilt: Je größer eine Grundstücksfläche ist, umso höher ist der absolute Bodenwert. Damit sinkt aber auch die Nachfrage nach dem Grundstück, was einen niedrigeren relativen Bodenwert zur Folge hat. D. h. der relative Bodenwert steht in einem funktionalen Zusammenhang zur Grundstücksfläche.

Die Umrechnung von der Grundstücksgröße des BRW-Grundstücks auf die Grundstücksgröße des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom oberen Gutachterausschuss Rheinland-Pfalz im Landesgrundstücksmarktbericht 2023 veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

##### E3

Der ungünstige Grundstückszuschnitt des Bewertungsgrundstücks gegenüber dem Richtwertgrundstück wird mit einem Abschlag in Höhe von 5 Prozent vom abgabenfreien Bodenrichtwert berücksichtigt.

## 4.4 Ertragswertermittlung

### 4.4.1 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.

### 4.4.2 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 Unterhaltungssaus 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!



#### 4.4.3 Ertragswertberechnung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit		Fläche (m²)	Anzahl (Stck.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
	lfd. Nr.	Nutzung/Lage			(€/m² bzw. (€/Stck.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Mehrfamilienhaus	1	Wohnung UG	66,00		6,90	455,00	5.460,00
	2	Wohnung EG links	104,00		6,80	705,00	8.460,00
	3	Wohnung EG rechts	95,00		6,80	645,00	7.740,00
	4	Wohnung DG links	81,00		6,85	555,00	6.660,00
	5	Wohnung DG rechts	76,00		6,85	520,00	6.240,00
	6	Kfz.-Stellplätze		4,00	25,00	100,00	1.200,00
	7	Garage		1,00	60,00	60,00	720,00
Garage			-		-	0,00	0,00
Summe			422,00	5,00		3.040,00	36.480,00

Das Bewertungsobjekt ist eigengenutzt/leerstehend. Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

<b>jährlicher Rohertrag</b> (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	<b>36.480,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten</b> (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 8.564,20 €
<b>jährlicher Reinertrag</b>	= 27.915,80 €
<b>Reinertragsanteil des Bodens</b> 3,20 % von 32.500,00 € (Liegenschaftszinssatz × Bodenwert (beitragsfrei))	– 1.040,00 €
<b>Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 26.875,80 €
<b>Kapitalisierungsfaktor</b> (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,20 % Liegenschaftszinssatz und RND = 53 Jahren Restnutzungsdauer	× 25,364
<b>vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen</b>	= 681.677,79 €
<b>beitragsfreier Bodenwert</b> (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 32.500,00 €
<b>vorläufiger Ertragswert</b>	= 714.177,79 €
<b>Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge</b>	+ 0,00 €
<b>marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b>	= 714.177,79 €
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	– 629.200,00 €
<b>Ertragswert</b>	= 84.977,79 €
	<b>rd. 85.000,00 €</b>



#### 4.4.4 Erläuterung zur 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.

##### 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,
- qualifizierter Mietspiegel 2020<sup>3</sup> für den Saarpfalz-Kreis
- IVD Wohn- und Gewerbeimmobilien Preisspiegel 2024
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen

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

##### Bewirtschaftungskosten

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

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

##### Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für die BWK-Einheit Wohnungen:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m <sup>2</sup> WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	1.760,00
Instandhaltungskosten	----	13,80	5.823,60
Mietausfallwagnis	2,00	----	691,29
Summe			8.274,80 (ca. 24 % des Rohertrags)

<sup>3</sup> Der Mietspiegel hat am 09.12.2022 wegen Zeitablauf seine Qualifizierung verloren und wird dadurch zum „einfachen Mietspiegel“. Der Mietspiegel kann weiterhin als Orientierungshilfe für Mieten im Saarpfalz-Kreis herangezogen werden

- für die BWK-Einheit Garage:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	104,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	14,40
Summe			164,40 (ca. 23 % des Rohertrags)

- für die BWK-Einheit Stellplatz:

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m² WF/NF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	46,00
Instandhaltungskosten	----	----	55,00
Mietausfallwagnis	2,00	----	24,00
Summe			125,00 (ca. 10 % des Rohertrags)

### Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- Landesgrundstücksmarktbericht 2020 und 2022 des Saarlandes
- Landesgrundstücksmarktberichts 2019, 2021 und 2023 des oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz

bestimmt.

### Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

### Gesamtnutzungsdauer

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

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

**Ermittlung des Gebäudestandards für das Gebäude: Mehrfamilienhaus**

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %	0,7		0,3		
Dach	15,0 %				1,0	
Fenster und Außentüren	11,0 %				1,0	
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %					1,0
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	16,1 %	0,0 %	48,9 %	26,0 %	9,0 %

**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 %

**Restnutzungsdauer**

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

Das 1956 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Anlage 2 ImmoWertV 21“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 16,5 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Maximale Punkte	Tatsächliche Punkte	
		Durchgeführte Maßnahmen	Unterstellte Maßnahmen
Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung	4	0,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren	2	0,5	1,5
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser)	2	0,5	1,5
Modernisierung der Heizungsanlage	2	0,0	2,0
Fassadenanstrich	4	0,0	2,0
Herstellung/Modernisierung von Bädern	2	0,0	2,0
Herstellung/Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden, Treppen, Türen	2	0,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung	2	0,0	0,5
Summe		1,0	15,5

Ausgehend von den 16,5 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1956 = 68$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 68 \text{ Jahre} =$ ) 12 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 53 Jahren.

### Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Garage

Das gemäß Bauakte 1988 errichtete Gebäude wurde nicht (wesentlich) modernisiert.

Für eine nachhaltige wirtschaftliche Nutzbarkeit sind Modernisierungen erforderlich, die im Wertermittlungsansatz als bereits durchgeführt unterstellt werden.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (60 Jahre) und
  - dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ( $2024 - 1988 = 36$  Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von ( $60 \text{ Jahre} - 36 \text{ Jahre} =$ ) 24 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 30 Jahren.

### 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	Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden (-18.000,00 € x 0,990)	-17.820,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Sanierung der Garage -13.000,00 €</li> <li>Putz- und Feuchtigkeitsschäden im Kellerge- schoss/Untergeschoss -5.000,00 €</li> </ul>	
Unterstellte Modernisierungen (-612.000,00 € x 0,990)	-605.880,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Überarbeitung/Fertigstellung Elektroinstallation -38.000,00 €</li> <li>Erneuerung/Herstellung der Sanitärausstattung in- klusive Küchenanschlüsse -113.000,00 €</li> <li>Erneuerung der Dacheindeckung und Dämmung -58.000,00 €</li> <li>Fassade verfärbt/verschmutzt -40.000,00 €</li> <li>Einbau eines zeitgemäßen Heizungssystems inklu- sive Warmwasseraufbereitung -96.000,00 €</li> <li>Austausch überalterter Fenster und Außentüren -93.000,00 €</li> <li>Herstellung der Außenstellplätze und der Dachent- wässerung/Kanalanschluss -7.000,00 €</li> <li>Grundrissverbessernde Maßnahmen (Fensteröff- nung schließen, Rückbau Einhausung, Fliesenbe- lag und Brüstung Balkon) -7.000,00 €</li> <li>Herstellung/Fertigstellung des Innenausbaus (De- cken, Wände, Böden, Treppe) -160.000,00 €</li> </ul>	
Weitere Besonderheiten	-5.500,00 €
<ul style="list-style-type: none"> <li>Räumungskosten (Bauschutt, Unrat, Sperrmüll) -5.000,00 €</li> <li>Regelung Geh- und Fahrrecht -500,00 €</li> </ul>	
Summe	-629.200,00 €

Gemäß Landesgrundstücksmarktbericht 2023 des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz sind die Schadenbeseitigungs- und Modernisierungskosten an den Markt anzupassen. Die Marktanpassung erfolgt unter Verwendung der im Landesgrundstücksmarktberichts 2019 veröffentlichten Faktoren.



#### 4.5 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. **85.000,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für das mit einem Mehrfamilienhaus mit Gaststätte bebaute Grundstück in 66625 Nohfelden, Schloßstraße 22

Grundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Nohfelden	1930	1
Gemarkung	Flur	Flurstück
Nohfelden	4	51

wird im Hinblick auf eine unterstellte Folgenutzung als mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohneinheiten bebautes Grundstück

zum Wertermittlungsstichtag 03.09.2024 mit rd.

**85.000 €**

**in Worten: fünfundachtzigtausend Euro**

geschätzt.

Das Gutachten und die durchgeführten Berechnungen fußen auf den Angaben im Rahmen der Ortsbesichtigung und den zur Verfügung gestellten Unterlagen. Für Fehlergebnisse, die auf fehlerhaften bzw. unterlassenen Informationen beruhen kann dem Sachverständigen keine Schuld angelastet werden.

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.

Bexbach, den 08. Oktober 2024



Andreas Czech Gutachter

#### Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, 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 für die Richtigkeit des ermittelten Verkehrswerts. Die sonstigen Beschreibungen und Ergebnisse unterliegen nicht der Haftung.

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 1.000.000,00 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.

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

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**BauNVO:**

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke i

**ImmoWertV 2021:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV

**WertR:**

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

**VW-RL:**

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

**EW-RL:**

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

**BRW-RL:**

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

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**GEG:**

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

**WoFIV:**

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

**WMR:**

Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

**BetrKV:**

Betriebskostenverordnung – Verordnung über die Aufstellung von Betriebskosten

**ZVG:**

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Sprengnetter-Bibliothek, EDV-gestützte Entscheidungs-, Gesetzes-, Literatur- und Adresssammlung zur Grundstücks- und Mietwertermittlung sowie Bodenordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [4] Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig
- [5] Landesgrundstücksmarktbericht 2020 und 2022 für das Saarland
- [6] Landesgrundstücksmarktbericht des oberen Gutachterausschusses für Rheinland-Pfalz 2019, 2021 und 2023
- [8] qualifizierter Mietspiegel 2020 für den Saarpfalz-Kreis
- [7] Kleiber: Marktwertermittlung nach ImmoWertV – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken

### 5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" erstellt.

**6 Verzeichnis der Anlagen**

6.1	<u>Anlage 1:</u> Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet) .....
6.2	<u>Anlage 2:</u> Auszug aus der Katasterkarte im Maßstab 1: 1.000 .....
6.3	<u>Anlage 3:</u> Fotodokumentation .....
6.4	<u>Anlage 4:</u> Flächenberechnungen .....
6.5	<u>Anlage 5:</u> Grundrisszeichnungen (unmaßstäblich) .....

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



**6.1 Anlage 1: Auszug aus der Straßenkarte (nicht zur Maßentnahme geeignet)**

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

Quelle:  
Aktualität:

**6.2 Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte nicht zur Maßentnahme geeignet**

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

### 6.3 Anlage 3: Fotodokumentation



Straßenansicht



Seitenansicht – Fassade schadhaft und verfärbt



Eingangsbereich EG-Wohnung



Dachentwässerung – nicht an Kanal angeschlossen



Rückansicht



eingehauster Balkon



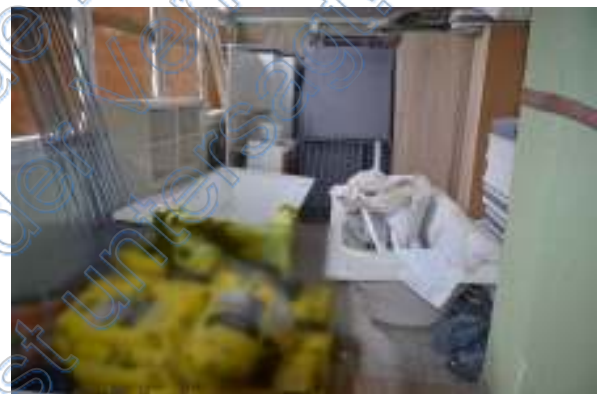
Eingangsbereich Einliegerwohnung



Kellertür



Gastraum



Wintergarten



Einhausung Balkon



Decken nicht fertiggestellt - exemplarisch

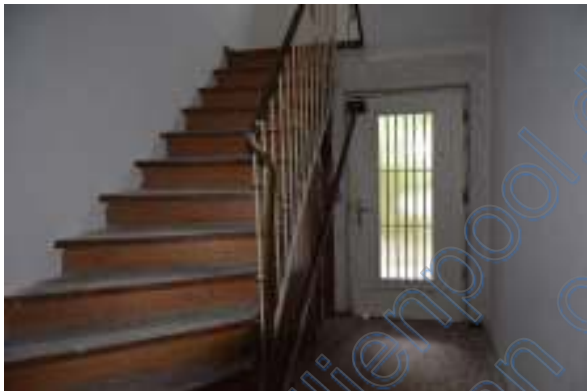




Verteilerschrank – Elektroinstallation nicht fertiggestellt exemplarisch



Sanitäranlage ehemalige Gaststätte



Eingangsbereich und Treppenraum



Wohnung links – Innenausbau nicht fertiggestellt, keine Heizung exemplarisch



Bad nicht fertiggestellt - exemplarisch



Zugang Wohnung Dachgeschoss rechts



Wände und Türen nicht fertiggestellt - exemplarisch



Verteilerschrank – nicht fertiggestellt



Fenster Dachgeschoss - exemplarisch



Feuchtigkeitsschäden im Dachgeschoss



Flur Dachgeschosswohnung links



Speicher – oberste Geschossdecke nicht gedämmt



Wärmeerzeuger



Verteilerschrank



Keller mit Unrat

Putz- und Feuchtigkeitsschäden an Kelleraußenwand -  
exemplarisch

Eingangsbereich UG-Wohnung

UG-Wohnung – nicht fertiggestellt und überalterte  
Ausstattung





Fenster UG-Wohnung exemplarisch



UG-Wohnung – nicht fertiggestellt



Putz- und Feuchtigkeitsschäden in UG-Wohnung - exemplarisch



Bad UG-Wohnung überaltert



Waschküche



schadhafte Garage





Sturz der Garage mit Stempel abgestützt



Garagendach

Unrat im Hof - exemplarisch

Bauschutt in der Garage

Boot mit Auflieger im Hof

Boot mit Auflieger im Hof

#### 6.4 Anlage 4: Flächenberechnung

##### Berechnung der Nutzfläche der Gaststätte:

Geschoss	Raum	Fläche	Nutzwertfaktor	Nutzfläche
Erdgeschoss rechts	Gastraum	43,25	1,00	43,25
	Anrichte	12,54	1,00	12,54
	Vorraum Sanitär	1,38	1,00	1,38
	Sanitär Herren	4,73	1,00	4,73
	Sanitär Damen	2,42	1,00	2,42
	Wintergarten	29,25	1,00	29,25
	Balkon <sup>4</sup>	5,00	0,30	1,50
<b>Nutzfläche insgesamt</b>		<b>98,57</b>		<b>95,07</b>

Die Nutzfläche der Gaststätte beträgt rd. 95 m<sup>2</sup>

##### Berechnung der Nutzfläche der UG-Wohnung

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>5</sup>	wohnwertabhängige Wohnfläche
UG	Diele	4,72	1,00	4,72
	WC	1,09	1,00	1,09
	ZIUG7	8,71	1,00	8,71
	Wohn-/Kochbereich	30,65	1,00	30,65
	ZIUG8	15,85	1,00	15,85
	Bad	5,46	1,00	5,46
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>66,48</b>		<b>66,48</b>

wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 66 m<sup>2</sup>

<sup>4</sup> Der Sachverständige schätzt den nicht an die Größe angepassten Wohnwertfaktor für den Balkon gemäß § 9 WMR, Anlage 2 (Terrassen, Balkone) mit 0,30. Die Wohnfläche der Einheit „Gaststätte“ ohne Außenwohnbereiche beträgt 93,57 m<sup>2</sup>. Der übliche Anteil der Außenwohnbereiche daran liegt bei 15 % = 14,04 m<sup>2</sup>. Die tatsächliche Fläche der Terrasse beträgt 5,00 m<sup>2</sup> und wird mit einem Faktor von 0,30 angesetzt (1,50 m<sup>2</sup>).

<sup>5</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

**Berechnung der Wohnfläche der EG-Wohnung links**

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>6</sup>	wohnwertabhän- gige Wohnfläche
EG-links	Flur	13,43	1,00	13,43
	Tochter	14,53	1,00	14,53
	Wohnzimmer	35,04	1,00	35,04
	Schlafen	17,80	1,00	17,80
	Küche	14,83	1,00	14,83
	Bad	8,48	1,00	8,48
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>104,11</b>		<b>104,11</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 104 m²****Berechnung der Wohnfläche der DG-Wohnung links**

Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>7</sup>	wohnwertabhän- gige Wohnfläche
DG-links	Flur	11,08	1,00	11,08
	ZIDG1	12,32	1,00	12,32
	ZIDG2	19,85	1,00	19,85
	ZIDG3	16,86	1,00	16,86
	Küche	12,04	1,00	12,04
	Abstellraum	1,42	1,00	1,42
	Bad	7,11	1,00	7,11
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>80,68</b>		<b>80,68</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 81 m²**

<sup>6</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

<sup>7</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).

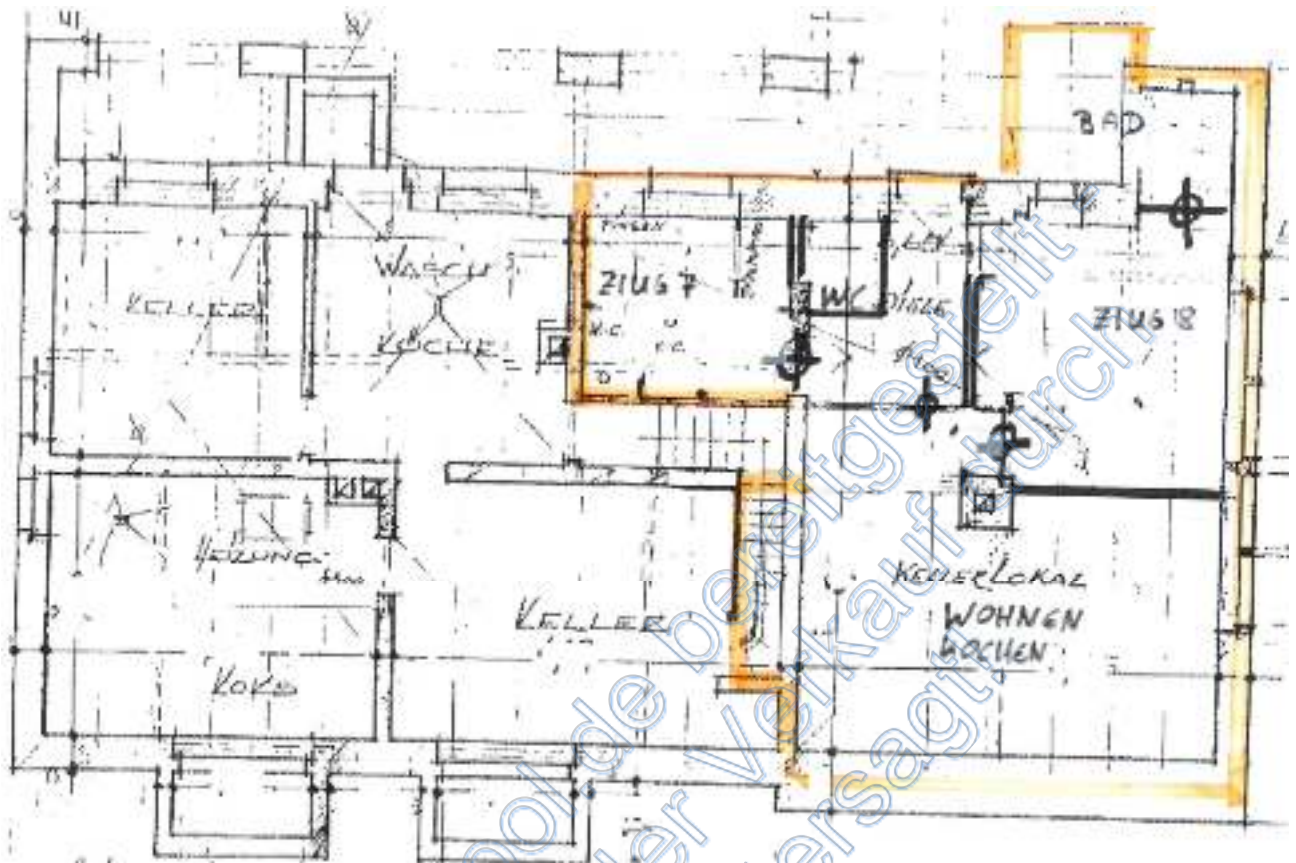
**Berechnung der Wohnfläche der DG-Wohnung rechts**

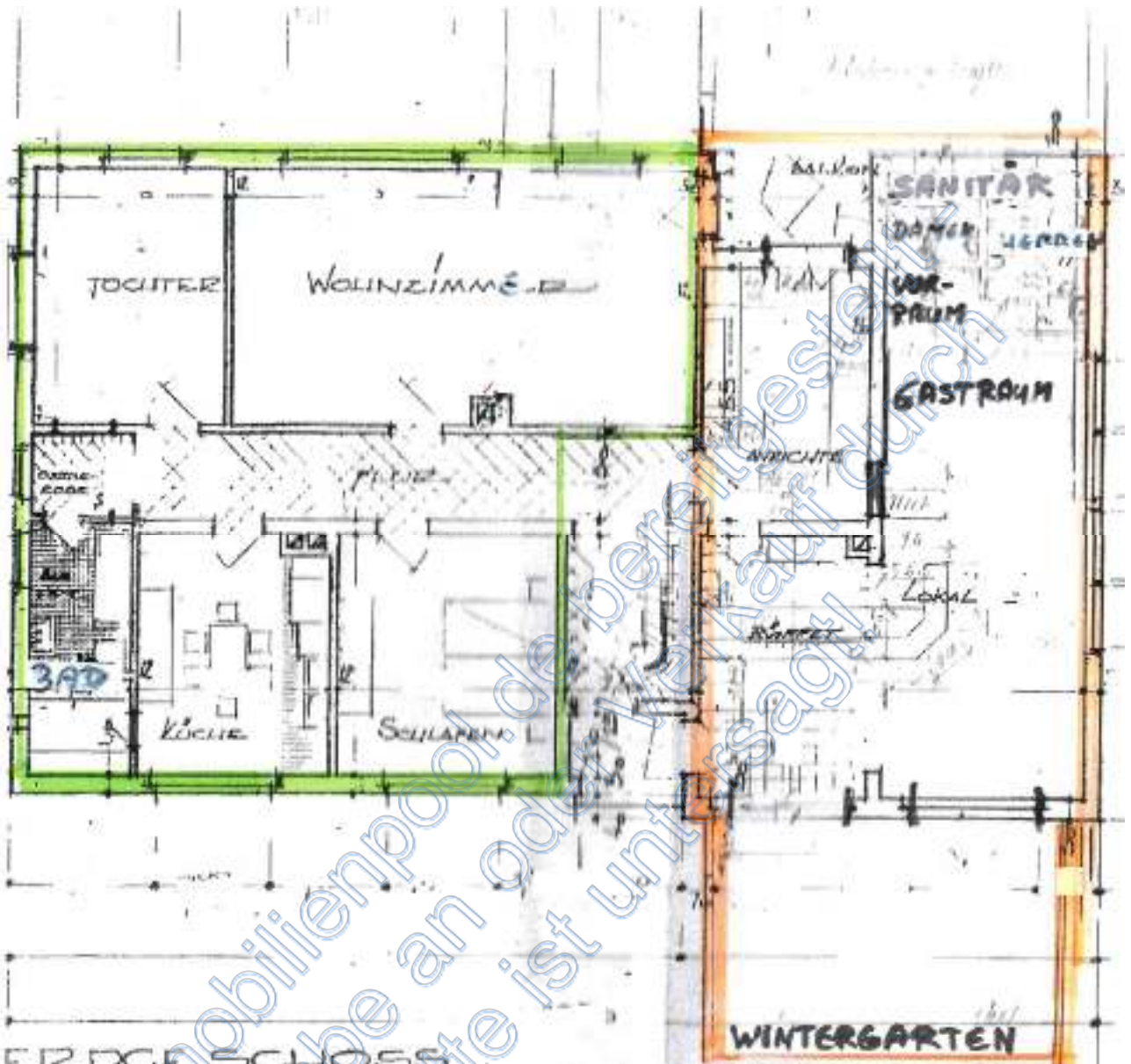
Geschoss	Raum	Fläche	Wohnwertfaktor (f <sub>WMR</sub> ) <sup>8</sup>	wohnwertabhän- gige Wohnfläche
DG-rechts	Diele	8,81	1,00	8,81
	ZIDG4	15,29	1,00	15,29
	ZIDG5	13,26	1,00	13,26
	ZIDG6	18,65	1,00	18,65
	Bad	7,63	1,00	7,63
	Abstellraum	1,29	1,00	1,29
	Küche	11,12	1,00	11,12
<b>Wohnfläche gesamt</b>		<b>76,05</b>		<b>76,05</b>

**wohnwertabhängige Wohnfläche ca. 76 m<sup>2</sup>**

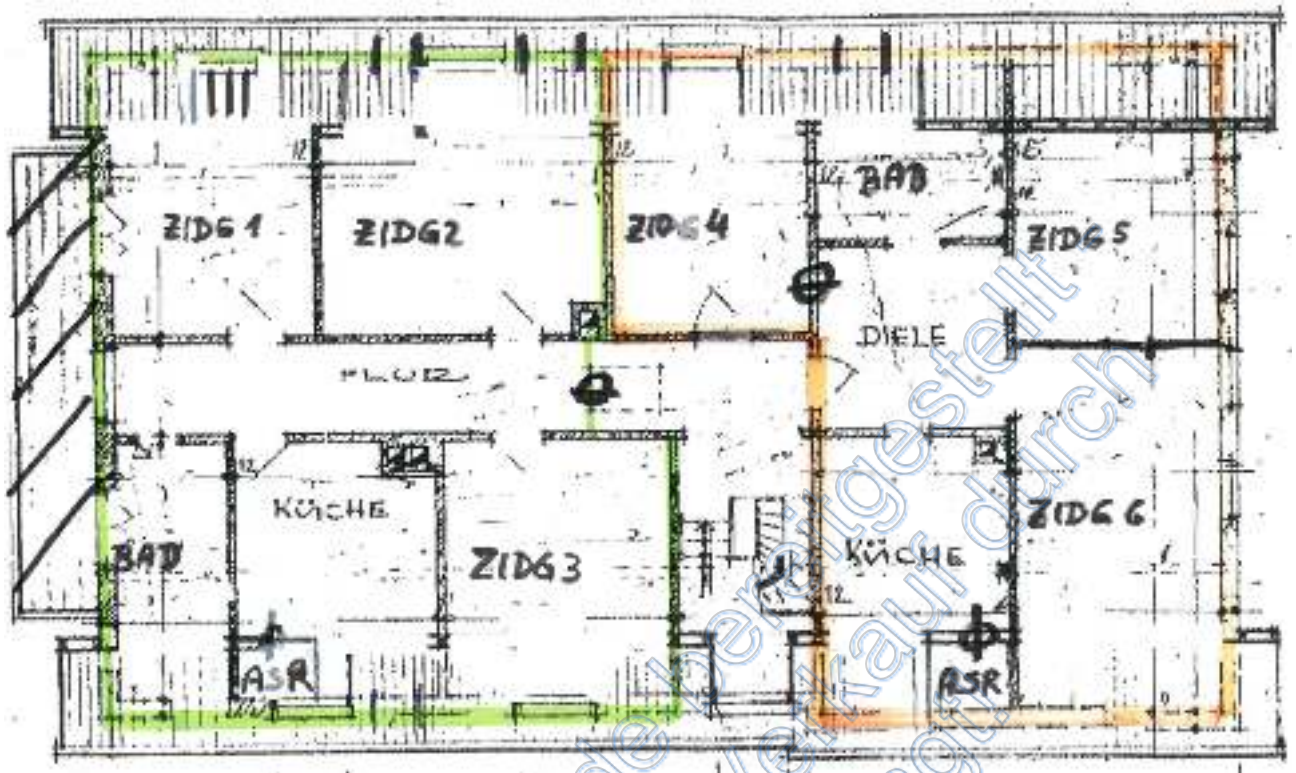
<sup>8</sup> Gemäß Wohnflächen- und Mietwertrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung vom 18. Juli 2007 ([1], Abschnitt 2.12.4).



**6.5 Anlage 5: Grundriss (unmaßstäblich)****Grundriss Keller-/Untergeschoss**



Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Dachgeschoss