



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!**

Rachel Staudt

Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken,
Zertifiziert nach DIN EN ISO/IEC 17024

Amtsgericht Lebach

Saarbrücker Straße 10
66822 Lebach

Elsterweg 10
66809 Nalbach

Telefon: 06838/4935
Internet: staudt-sachverständige-immobilien.de
Email: Rachel.Staudt@gmx.de

Datum: 09.08.2024
Az.: 03-2024 AGL

GUTACHTEN

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

im Wohnungsgrundbuch von Lebach, Blatt 4244 eingetragenen **18/1.000 Miteigentumsanteils** an
dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66822 Lebach, Tholeyer Straße
2, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Apartment nebst Keller (Kellerbox) im Dach-
geschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4.2 bezeichnet



im Zwangsversteigerungsverfahren zur Aufhebung der Gemeinschaft 4 K 21/22

Ausfertigung Nr. 1

Dieses Gutachten besteht aus 58 Seiten inkl. 7 Anlagen mit insgesamt 18 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen und digital erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|---------|--|-------|
| 1 | Allgemeine Angaben | 4 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt | 4 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung | 4 |
| 1.3 | Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers | 6 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung..... | 8 |
| 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 | 10 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation | 12 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz | 12 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht | 13 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 13 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation | 14 |
| 2.7 | Hinweise zu den durchgeföhrten Erhebungen..... | 14 |
| 2.8 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 14 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen.... | 15 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung | 15 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus | 15 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht | 15 |
| 3.2.2 | Nutzungseinheiten | 16 |
| 3.2.3 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 16 |
| 3.2.4 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung | 17 |
| 3.2.5 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes | 17 |
| 3.3 | Außenanlagen | 17 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 17 |
| 3.4 | Sondereigentum an dem Apartment nebst Keller (Kellerbox) im Dachgeschoss | 18 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung | 18 |
| 3.4.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand | 18 |
| 3.4.2.1 | Apartment DG | 18 |
| 3.4.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums | 19 |
| 3.5 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen | 19 |
| 3.6 | Beurteilung der Gesamtanlage | 19 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts | 20 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 20 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 20 |

| | | |
|----------|---|-----------|
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück | 20 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 21 |
| 4.4.1 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 22 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 23 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 23 |
| 4.5.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe | 24 |
| 4.5.3 | Ertragswertberechnung..... | 26 |
| 4.5.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 27 |
| 4.6 | Vergleichswertermittlung , dient lediglich der Plausibilisierung, da die Faktoren auf finanztechnischen Regressionsanalysen beruhen | 30 |
| 4.6.1 | Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 30 |
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe | 31 |
| 4.6.3 | Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors | 33 |
| 4.6.4 | Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors..... | 34 |
| 4.6.5 | Vergleichswert..... | 35 |
| 4.7 | Verkehrswert | 36 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software | 38 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung | 38 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten | 39 |
| 5.3 | Verwendete fachspezifische Software..... | 39 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen | 40 |

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|---|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum (Apartment) in einem Wohn- und Geschäftshaus |
| Objektadresse: | Tholeyer Straße 2 66822 Lebach |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch (Wohnungsgrundbuch) von Lebach, Blatt 4244, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | Gemarkung Lebach, Flur 3, Flurstück 164/10, zu bewertende Fläche 916 m ² |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag

Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Lebach vom 04.06.2024, beglaubigt am 05.06.2024, soll gem. §74a Abs. 5 ZVG i. V. m. § 180 Abs. 1 ZVG ein Sachverständigengutachten über den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes eingeholt werden.

Jedes unter einer besonderen Nummer des Bestandsverzeichnisses eingetragene Grundstück soll auch einzeln geschätzt werden.

Das Gutachten soll den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes einschließlich seiner Bestandteile sowie den Wert des mitzuversteigernden Zubehörs angeben.

Wertermittlungsstichtag:

10.07.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Qualitätsstichtag:

10.07.2024 entspricht dem Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung:

Zu dem Ortstermin am 10.07.2024 wurden die Beteiligten durch Einwurfeinschreiben vom 12.06.2024 fristgerecht eingeladen und informiert.

Umfang der Besichtigung etc.:

Das Apartment sowie die zugehörige Kellerbox im DG konnten besichtigt werden. Im Gemeinschaftseigentum konnte das Treppenhaus und der Fahrradkeller besichtigt werden.

Teilnehmer am Ortstermin:

Zwei Mitglieder der Erbengemeinschaft, Lebensgefährte einer Miterbin, kurzzeitig ein Mitarbeiter der Hausverwaltung sowie die Sachverständige

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

Vom Auftraggeber wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:

- unbeglaubigter Grundbuchauszug, ohne Abteilung III
- Teilungserklärung vom 15.02.1994

Von der Sachverständigen wurden folgende Auskünfte und Unterlagen beschafft:

- Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 10.06.2024
 - Einsicht Bauakte, Stadt Lebach
 - Bauzeichnungen (Grundriss Wohnung 4.2)
 - Berechnung der Wohnflächen
 - Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis vom 21.06.2024
 - Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 14.06.2024
 - Auskünfte Hausverwaltung vom 18.07.2024 (Email) und 06.08.2024 (Telefonat)
 - Bauplanungsrechtliche vom 12.06.2024 und abgabenrechtliche Auskünfte vom 11.06.2024
 - Messbescheinigungen des Schornsteinfegers vom 08.07.2022
 - Bodenrichtwertauskunft Stichtag 01.01.2024, Auskünfte aus der Kaufpreissammlung vom 16.07.2024
 - Einsicht Denkmalschutzliste vom 11.06.2024 (Internet)
- Von der Hausverwaltung wurden für diese Gutachtenerstellung im Wesentlichen folgende Unterlagen und Informationen zur Verfügung gestellt:
- Vergleichsmieten
 - Energieausweis
 - Protokolle der Eigentümersversammlung vom 29.10.2021, 15.12.2022, 18.09.2023 (auszugsweise)
 - Hausheldabrechnung 2022, 2023 (noch nicht beschlossen), Wirtschaftsplan 2023, 2024 (noch nicht beschlossen)
 - Rücklagen zum 31.12.2023

1.3 Besonderheiten des Auftrags / Maßgaben des Auftraggebers

Die geschätzten Kosten für Baumängel/Bauschäden sind nicht gleichzusetzen mit den tatsächlichen Kosten, die für die Beseitigung entstehen können.

Dem Auftraggeber bleibt überlassen, ob vertiefende Untersuchungen durch einen Bauschadengutachter beauftragt werden.

Die Kosten beruhen nicht auf einer differenzierten Kostenschätzung einer Bauzustandsanalyse, sondern wurden auf Grund von Erfahrungswerten geschätzt. Sie werden soweit berücksichtigt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die im Zuge der späteren Beseitigung der Baumängel/Bauschäden entstehenden Kosten können hiervon abweichen.

Feuchte- und Putzschäden:

Ggf. bestehende, offensichtlich erkennbare Mauerwerksdurchfeuchtungen und Putzschäden sind pauschal geschätzt und sind nur durch eine Bauteilöffnung und weitere vertiefende Untersuchungen letztendlich zu klären.

In dieser Wertermittlung wird ggf. nur ein pauschaler Wertabschlag in Ansatz gebracht.

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

Das Bewertungsobjekt konnte zum Großteil eingesehen werden. Jedoch konnten ausdrücklich nicht alle Teilbereiche in Augenschein genommen werden. Außerdem konnten stellenweise Bauteile hinter Einrichtungen und Ausstattungen nicht eingesehen werden. Hier auftretende Besonderheiten müssen zusätzlich zu dieser Wertermittlung berücksichtigt werden.

Das Objekt wurde im Ortstermin soweit möglich aufgemessen. Die Messung erfolgte unter Einsatz der herkömmlichen Hilfsmittel (Laser, Zollstock, etc.). Da weder lotrecht noch unter Normbedingungen gemessen wurde, ist ein Auf- und Abrunden auf volle Meter vertretbar, da eine größere Genauigkeit mit angemessenem Aufwand nicht zu erreichen ist. Maße die nicht gemessen werden konnten, wurden rechnerisch ermittelt oder stammen aus den Planunterlagen. Dies ist für die Gutachtenerstellung hinreichend genau. Die Flächenberechnungen sind nur als Grundlage für dieses Gutachten zu verwenden.

Die Einhaltung von brandschutzrechtlichen Auflagen wurde nicht geprüft. Schadstoffprüfungen wurden ebenfalls nicht durchgeführt.

Denkmalschutz:

Die Denkmalliste wurde im Internet eingesehen.

Bitte beachten Sie:

Die Denkmalliste wird ständig fortgeschrieben und aktualisiert. Es kann daher vorkommen, dass Denkmäler noch nicht in der Liste verzeichnet sind. Denkmäler sind aber bereits durch das Saarländische Denkmalschutzgesetz geschützt, wenn sie zwar noch nicht in der Denkmalliste aufgeführt sind, aber schon als solche durch das Landesdenkmalamt als Fachbehörde erkannt wurden. Bitte wenden Sie sich im Zweifelsfall an das Landesdenkmalamt.

Kriegslastenverzeichnis:

Eine Auskunft des LPP 125 über mögliche Kriegslasten liegt nicht vor.

Mit Rundschreiben des Ministeriums für Inneres, Bauen und Sport vom 13.05.2022 teilte das Ministerium mit, dass mit Ablauf Juni 2022 keine Auskünfte mehr über Luftbildauswertungen erteilt werden.

Die bis dahin kostenneutrale amtliche Auskunft ist nicht mehr möglich.

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

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Verwertung (auch von ermittelten Daten) durch Dritte und/oder zu anderen Zwecken ist nur mit schriftlicher Genehmigung der Sachverständigen gestattet. Haftungen gegenüber Dritten, die nicht Auftraggeber sind, sind somit ausgeschlossen.

Es wird darauf hingewiesen, dass, im Falle eines Verkaufs, der ermittelte Verkehrswert je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen muss (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Das Apartment ist seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Das Apartment befand sich am Tage der Ortsbesichtigung in einem komplett vermüllten Zustand.

Für das zu bewertende Apartment:

Es sind keine Mieter oder Pächter vorhanden.
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.

Es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm.

Es bestehen keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen (Auskunft Stadt Lebach).
Ein Energieausweis liegt vor. Der Ausweis war gültig bis 29.04.2024; gem. telefonischer Auskunft der Hausverwaltung ist die Erstellung eines neuen Ausweise in Vorbereitung.

Das Hausgeld beträgt derzeit €260,00 /Monat. (Gem. Angaben der Hausverwaltung, Wirtschaftsplan 2023)

Das Hausgeld beträgt ab 01.01.2024, gem. Wirtschaftsplan, 230 €/Monat (!Der Wirtschaftsplan ist noch nicht beschlossen!)

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

Bundesland: Saarland
Kreis: Saarlouis
Ort und Einwohnerzahl: Lebach (ca. 19.100 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernnungen:
nächstgelegene größere Städte:
Dillingen, Illingen
Landeshauptstadt:
Saarbrücken
Bundesstraßen:
B268/B269
Autobahnzufahrt:
A1, A8
Bahnhof:
Lebach
Flughafen:
Saarbrücken-Ensheim, Luxemburg

2.1.2 Kleinräumige Lage

innerörtliche Lage:
Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung;
Schulen in fußläufiger Entfernung/in ca.2 km Entfernung und
Ärzte in fußläufiger Entfernung;
öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe;
Verwaltung (Stadtverwaltung) in fußläufiger Entfernung;
mittlere Wohnlage

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

Beeinträchtigungen:
keine

Topografie:
von der Straße ansteigend

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form:

Straßenfront (Tholeyer Straße):
ca. 26 m;

mittlere Tiefe:
ca. 43 m;

Grundstücksgröße:
insgesamt 916,00 m²;

Bemerkungen:
unregelmäßige Grundstücksform;
Eckgrundstück

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:

Gemeindestraße

Straßenausbau:

voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen;
Gehwege beiderseitig vorhanden

Anschlüsse an Versorgungsleitungen und
Abwasserbeseitigung:

elektrischer Strom, Wasser, Gas aus öffentlicher Versorgung;
Kanalanschluss;
Fernsehkabelanschluss;
Telefonanschluss

Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemein-
samkeiten:

mehrseitige Grenzbebauung des Hauptgebäudes

Baugrund, Grundwasser (soweit augen-
scheinlich ersichtlich):

gewachsener, normal tragfähiger Baugrund;
keine Grundwasserschäden

Altlasten:

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 14.06.2024 weist das Kataster
für Altlasten und altlastenverdächtige Flächen des Saarlandes
derzeit keinen Eintrag auf.

Dies bedeutet, dass aktuell keine Anhaltspunkte auf schädliche
Bodenveränderungen vorliegen, eine schädliche Bodenverände-
rung aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden kann.

Sollten dem jeweiligen Grundstückseigentümer/-nutzer dennoch
Anhaltspunkte über schädliche Bodenveränderungen zur Kennt-
nis gelangen, ist er gem. § 2 Abs. 1 Saarländisches Boden-
schutzgesetz (SBodSchG) verpflichtet, unverzüglich die untere
Bodenschutzbehörde im LUA zu informieren.

Das Kataster erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Ak-
tualität.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:

Der Sachverständigen liegt ein unbeglaubigter Grundbuchauszug vor.

Hiernach besteht in Abteilung II des Grundbuchs von Lebach, Blatt 4244, folgende Eintragungen:

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

Nach telefonischer Rücksprache mit dem Versteigerungsgericht,
bleiben die Eintragungen im Gutachten ohne Berücksichtigung.

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 sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nach Befragung im Ortstermin nicht bekannt.

Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

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

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulistenverzeichnis: Der Sachverständigen liegt ein Auszug aus dem Baulistenverzeichnis vom 21.06.2024 vor.

Das Baulistenverzeichnis enthält keine wertbeeinflussenden Eintragungen.

Allerdings ist eine Baulast zu Gunsten des gegenständlichen Grundstücks eingetragen (siehe Anlage 2).

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht gem. Denkmalschutzliste (Veröffentlichung Internet) nicht.

Diesbezüglich wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen angestellt.

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

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 Vorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen.
- Innenbereichssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Geltungsbereich einer Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB, Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB oder Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB.
- Erhaltungs- und Gestaltungssatzung: Das Bewertungsobjekt liegt nicht im Bereich einer Erhaltungs- und Gestaltungssatzung.
- Verfügungs- und Veränderungssperre: Das Bewertungsgrundstück unterliegt keiner Veränderungssperre nach § 14 BauGB und keiner Verfügungs- und Veränderungssperre nach § 51 BauGB.
Bestimmte Vorhaben und Rechtsvorgänge unterliegen nicht der Genehmigungspflicht nach § 144 BauGB.
- Bodenordnungsverfahren: Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in ein Sanierungsverfahren einbezogen.
Die Sanierung ist noch nicht abgeschlossen.
Bei Abschluss der Maßnahme können Ausgleichsbeiträge entstehen. Ausgleichsbeitragspflichtig ist der Eigentümer des Grundstücks im Zeitpunkt der Entstehung des Ausgleichsbeitrags, d. h. im Zeitpunkt des rechtsfähigen Abschlusses der Sanierungsmaßnahme.

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 und der verbindlichen Bauleitplanung wurde auftragsgemäß nicht geprüft.
Bei dieser Wertermittlung wird die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation

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

beitragsrechtlicher Zustand:

Für den beitragsrechtlichen Zustand des Grundstücks ist die Verpflichtung zur Entrichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.
Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge für Eröffnungseinrichtungen nach BauGB und KAG beitragsfrei.

Anmerkung:

Diese Informationen zum beitragsrechtlichen Zustand wurden schriftlich erkundet.

2.7 Hinweise zu den durchgeführten Erhebungen

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

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

2.8 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Auf dem Grundstück befinden sich insgesamt 9 Stellplätze.
Das zu bewertende Apartment ist unbewohnt.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

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

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

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

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Wohn- und Geschäftshaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|--|---|
| Gebäudeart: | Wohn- und Geschäftshaus, zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken genutzt; EG, 1.-3. OG, DG Flachdach; freistehend |
| Baujahr: | Bauantrag: 1993 Schlussabnahme: 30.01.1995 |
| Modernisierung: | 2013 Erneuerung der Heizkessel 2022 Flachdachsanierung |
| Energieeffizienz: | <u>Unterstellte Modernisierungen Apartment:</u> Erneuerung Bad, Erneuerung Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen Energieausweis liegt vor; der Energieausweis wurde auf Grundlage des Energiebedarfs ermittelt; Primärenergiebedarf: 94,9 kWh / (m ² * a); Endenergiebedarf: 67,3 kWh / (m ² * a); CO ₂ Emissionen: 21,8 kg/(m ² *a) |
| Barrierefreiheit: | Ausstellungsdatum: 30.04.2014, gültig bis 29.04.2024; gem. telefonischer Auskunft der Hausverwaltung ist die Erstellung eines neuen Ausweise in Vorbereitung. Gem. Angaben der Hausverwaltung: Keine Solare Heizungsunterstützung (Angabe im Energieausweis) |
| Außenausblick: gem. Baubeschreibung Teilungserklärung | Der Zugang zu den Wohnungen/Apartments ist barrierefrei. verputzt und gestrichen, wärmeisoliert oberstes Geschoß: vorgehängte Fassade mit Wärmeisolierung und Ziegelverkleidung |

3.2.2 Nutzungseinheiten

Erdgeschoss:
Ladenlokale

1. und 2. Obergeschoss:
Büroräume

3. OG und Dachgeschoß:
Wohnungen/Apartments

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

Konstruktionsart: Massivbau

Fundamente:
gem. Beschreibung der baulichen Anlage
vom 07.04.1993

Streifen- und Einzelfundament

Geschossdecken:
gem. Beschreibung der baulichen Anlage
vom 07.04.1993

Stahlbeton mit Spachtelung

Treppenraum: Holzsparren mit Feuerschutzplatten

Treppen:

Geschosstreppe:
Stahlbeton mit Granit,

Geländer gestrichen, Edelstahlhandlauf

Hauseingang(sbereich):

Eingangstür, mit Lichtausschnitt

Dach:

Dachkonstruktion:
Holzdach

Holzkonstruktion mit Ziegeleindeckung,
Flachdach ohne Bekiesung mit Wärmedämmung

3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|---|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | durchschnittliche Ausstattung, dem Baujahr entsprechend |
| Heizung: | Zentralheizung, mit flüssigen Brennstoffen (Gas), Baujahr 2013; 2 Anlagen: Hersteller Viessmann, Vitodens 200-W, B2HA-60, Nennleistung 60 kW (je Anlage) Heizkörper, mit Thermostatventilen |
| Lüftung: gem. Beschreibung der baulichen Anlage vom 07.04.1993 | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung), nach DIN 18017 Be- und Entlüftung innliegender Bäder und WCs |
| Warmwasserversorgung: | Wärmeplattentauscher (gem. Angabe der Hausverwaltung) |

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

| | |
|---|--|
| besondere Bauteile: | Eingangstreppe, überdachte und umschlossene Mülltonnenbox, Balkon, Dachterrasse, Dachaufbauten |
| besondere Einrichtungen: | Personenaufzug , Bj. 1993, 8 Personen, 630 kg |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung: | keine wesentlichen erkennbar |

Allgemeinbeurteilung: Der bauliche Zustand ist gut.

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, befestigte Flächen

3.4 Sondereigentum an dem Apartment nebst Keller (Kellerbox) im Dachgeschoss

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumauflistung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude: Das Sondereigentum besteht an dem Apartment nebst Keller (Kellerbox) im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4.2 bezeichnet.

Wohnfläche: Die Wohnfläche beträgt gemäß Aufmaß rd. 44 m².

Besonnung/Belichtung: normal

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Apartment DG

Bodenbeläge: Laminat, Fliesen

Wandbekleidungen: Tapeten,
Fliesen

Deckenbekleidungen: Tapeten

Fenster: Fenster aus Aluminium mit Isolierverglasung;
Dachflächenfenster;
Jalousien (außen), elektrisch

Türen: Zimmertür:
furniert, Lamellenschiebetür vor Abstellecke

sanitäre Installation: Bad:
1 eingebaute Wanne, 1 Waschbecken 1 WC, 1 Waschmaschinenanschluss

besondere Einrichtungen: keine vorhanden

Küchenausstattung: nicht in der Wertermittlung enthalten

Bauschäden, Baumängel, wirtschaftliche Wertminderung: Das Apartment war am Tage der Ortsbesichtigung total vermüllt.
Es werden pauschale Entsorgungskosten in Ansatz gebracht.
Der Werteinfluss für die Erneuerung der Bodenbeläge, der Wand- und Deckenbekleidungen und des Bades wird bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksichtigt, ebenfalls eine Pauschale für kleinere Reparaturen.

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

allgemeine Beurteilung des Sondereigen- Das Apartment befindet sich in einem vermüllten und vernach-
tums: lässigen Zustand.

3.5 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Erträge aus gemeinschaftlichem Eigen- nicht bekannt
tum:

Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrück- Erhaltungsrücklage (Instandhaltungsrücklage): 17.233,69 €,
lage): Stand 31.12.2023.

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem guten Zustand

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 18/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66822 Lebach, Tholeyer Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Apartment nebst Keller (Kellerbox) im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4.2 bezeichnet zum Wertermittlungstichtag 10.07.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | |
|-------------------|-------|--|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Lebach | 4244 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Lebach | 3 | 164/10 Fläche 916 m ² |

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

Eine Sachwertermittlung sollte insbesondere dann angewendet werden, wenn zwischen den einzelnen Wohnungs- oder 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 objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor) bestimmbar ist.

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

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

4.3 Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück

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

4.4 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der Bodenrichtwert beträgt (mittlere Lage) **120,00 €/m²** 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) | = III |
| Bauweise | = geschlossen |
| Grundstücksfläche (f) | = keine Angabe |
| Grundstückstiefe (t) | = 30 m |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | |
|-----------------------------|---------------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = 10.07.2024 |
| Entwicklungsstufe | = baureifes Land |
| Art der baulichen Nutzung | = M (gemischte Baufläche) |
| beitragsrechtlicher Zustand | = frei |
| Bauweise | = offen |
| Grundstücksfläche (f) | = 916 m ² |
| Grundstückstiefe (t) | = 43 m |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

| I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den beitragsfreien Zustand | Erläuterung |
|---|---------------------------------|
| beitragsrechtlicher Zustand des Bodenrichtwerts | = frei |
| beitragsfreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = 120,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2024 | 10.07.2024 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------|
| Lage | mittlere Lage | mittlere Lage | × | 1,00 |
| Art der baulichen Nutzung | M (gemischte Baufläche) | M (gemischte Baufläche) | × | 1,00 |
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 120,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 916 | × | 1,00 |
| Entwicklungsstufe | baureifes Land | baureifes Land | × | 1,00 |
| Vollgeschosse | III | | × | 1,00 |
| Bauweise | geschlossen | offen | × | 1,00 |
| Tiefe (m) | 30 | 43 | × | 1,00 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 120,00 €/m ² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|---|---|-------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = 120,00 €/m ² | |
| Fläche | × 916 m ² | |
| beitragsfreier Bodenwert | = 109.920,00 € <u>rd. 110.000,00 €</u> | |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 insgesamt **110.000,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 18/1.000) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtabjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|---------------------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert | 110.000,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 110.000,00 € | |
| Miteigentumsanteil (ME) | × 18/1.000 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 1.980,00 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 1.980,00 € <u>rd. 1.980,00 €</u> | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 **1.980,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe

Rohertrag (§ 31 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV 21)

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

Unter dem Mietausfallwagnis ist insbesondere das Risiko einer Ertragsminderung zu verstehen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist, entsteht. Es umfasst auch das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung (§ 32 Abs. 4 ImmoWertV 21 und § 29 Satz 1 und 2 II. BV).

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten(anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d. h. nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf die Mieter umgelegt werden können.

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

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

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

Liegenschaftszinssatz (§ 21 Abs. 2 ImmoWertV 21)

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

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

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

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

4.5.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Ifd. Nr. | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche ca. (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete (€/m ²) bzw. (€/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
|---|-------------|-----------------------------|------------------------------------|-------------------|---|------------------|-----------------|
| Wohnungseigentum (Wohn- und Geschäftshaus) | 1 | Apartment DG | 44,00 | | 7,80 | 343,20 | 4.118,40 |
| Summe | | | 44,00 | - | | 343,20 | 4.118,40 |

Die Ertragswertermittlung wird auf der Grundlage der marktüblich erzielbaren **Nettokaltmiete** durchgeführt (vgl. § 27 Abs. 1 ImmoWertV 21).

jährlicher Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten) **4.118,40 €**

Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters)
(vgl. Einzelauflistung) **– 1.109,57 €**

jährlicher Reinertrag **= 3.008,83 €**

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

3,00 % von 1.980,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) **– 59,40 €**

Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen **= 2.949,43 €**

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

bei LZ = 3,00 % Liegenschaftszinssatz
und RND = 54 Jahren Restnutzungsdauer **× 26,578**

vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen **= 78.389,95 €**

anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) **+ 1.980,00 €**

vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 80.369,95 €**

Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge **+ 0,00 €**

marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums **= 80.369,95 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale **– 17.000,00 €**

Ertragswert des Wohnungseigentums **= 63.369,95 €**

rd. **63.400,00 €**

4.5.4 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächen

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

Rohertrag

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

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

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

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

Bewirtschaftungskosten

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

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

Bewirtschaftungskosten (BWK)

- für alle Mieteinheiten gemeinsam:

| BWK-Anteil | Kostenanteil [% vom Rohertrag] | Kostenanteil [€/m ² WF/NF] | Kostenanteil insgesamt [€] |
|-----------------------|--------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Verwaltungskosten | ---- | ---- | 420,00 |
| Instandhaltungskosten | ---- | 13,80 | 607,20 |
| Mitausfallwagnis | 2,00 | ---- | 82,37 |
| Summe | | | 1.109,57 (ca. 27 % des Rohertrags) |

Liegenschaftszinssatz

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

- der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses 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.

80 Jahre

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 Unterhaltungsstaus sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeföhrten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Wohn- und Geschäftshaus

Das (gemäß Bauakte, Schlussabnahme) 1995 errichtete Gebäude wurde modernisiert.

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

Hieraus ergeben sich 9 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

| Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren) | Maximale Punkte | Tatsächliche Punkte | | Begründung |
|--|--------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
| | | Durchgeführte Maßnahmen | Unterstellte Maßnahmen | |
| Dacherneuerung inklusive Verbesserung der Wärmedämmung | 4 | 4,0 | 0,0 | B01 |
| Modernisierung der Heizungsanlage | 2 | 1,0 | 0,0 | B02 |
| Modernisierung von Bädern | 2 | 0,0 | 2,0 | B03 |
| Modernisierung des Innenausbau, z.B. Decken, Fußböden, Treppen | 2 | 0,0 | 2,0 | B04 |
| Summe | | 5,0 | 4,0 | |

Erläuterungen zu den vergebenen Modernisierungspunkten

B01

2022: Sanierung Flachdach

B02

2013: Erneuerung der Heizkessel

B03+B04

Unterstellte Modernisierungen im Apartment:

Erneuerung Bad

Erneuerung Bodenbeläge, Decken- und Wandbekleidungen

Ausgehend von den 9 Modernisierungspunkten, ist dem Gebäude der Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter ($2024 - 1995 = 29$ Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (80 Jahre – 29 Jahre =) 51 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „mittlerer Modernisierungsgrad“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sachwertrichtlinie“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 54 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 das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|--|-------------------------|
| Bauschäden/Baumängel/Wirtschaftliche Wertminderung <ul style="list-style-type: none">• Entrümpelung Apartment• Erneuerung Bad, Erneuerung Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen• Pauschale für kleinere Reparaturen, Kleinmaterial | -17.000,00 € |
| Summe | -17.000,00 € |

4.6 Vergleichswertermittlung , dient lediglich der Plausibilisierung, da die Faktoren auf finanziellen Regressionsanalysen beruhen

4.6.1 Das Vergleichswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Erläuterungen der bei der Vergleichswertberechnung verwendeten Begriffe

Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV 21)

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

Vergleichsfaktor (§ 20 ImmoWertV 21)

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

Indexreihen (§ 18 ImmoWertV 21)

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

Umrechnungskoeffizienten (§ 19 ImmoWertV 21)

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

Zu-/Abschläge

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.6.3 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Vergleichsfaktors

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines Vergleichsfaktors für Wohnungseigentum ermittelt.

| I. Umrechnung des Vergleichsfaktors auf den beitragsfreien Zustand | | Erläuterung |
|--|---|---------------------------------|
| Tatsächlicher beitragsrechtlicher Zustand des Vergleichsfaktors (frei) | = | 1.343,00 €/m ² |
| im Vergleichsfaktor nicht enthaltene Beiträge | + | 0,00 €/m ² |
| im Vergleichsfaktor enthaltener Stellplatzanteil | - | 0,00 €/m ² |
| beitragsfreier Vergleichsfaktors (Ausgangswert für weitere Anpassung) | = | 1.343,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Vergleichsfaktors | | | | |
|--|------------------|-------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | Vergleichsfaktor | Bewertungsobjekt | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | 01.01.2018 | 10.07.2024 | × | 1,69 |
| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen | | | | |
| Geschosslage | DG | DG | × | 1,00 |
| Ausstattung | mittel | gut | × | 1,07 |
| Wohnfläche [m ²] | 50,00 | 44,00 | × | 0,96 |
| Mietsituation | unvermietet | unvermietet | × | 1,00 |
| Teilmarkt | Weiterverkauf | Weiterverkauf | × | 1,00 |
| Lagequalität | | Lebach | × | 0,84 |
| Baujahr | 1998 | 1995 | × | 0,98 |
| Gebäudetyp | MFH freistehend | Wohn- und Geschäftshaus | × | 0,89 |
| angepasster beitragsfreier Vergleichsfaktor | | | = | 1.708,10 €/m ² |
| beim Bewertungsobjekt noch ausstehende Beiträge | | | - | 0,00 €/m ² |
| insgesamt | | - | 0,00 €/m ² | |
| vorläufiger relativer Vergleichswert auf Vergleichsfaktorbasis | | | = | 1.708,10 €/m² |

4.6.4 Erläuterungen zur Anpassung des Vergleichsfaktors

RND = Restnutzungsdauer, GND = Gesamtnutzungsdauer

Ermittlung der Anpassungsfaktoren:

E01:

Zeitliche Anpassung

Zugrunde gelegter Index: Index für Wohnungseigentum (Deutschland)

| | Datum | Index |
|-------------------------|------------|--------|
| Wertermittlungsstichtag | 10.07.2024 | 235,40 |
| BRW-Stichtag | 01.01.2018 | 139,20 |

Anpassungsfaktor (Stichtag) = Index(Wertermittlungsstichtag) / Index(BRW-Stichtag) = **1,69**

E03:

Anpassung Ausstattung (Gesamteindruck der Anlage, Aufzug, unterstellte Modernisierungen im Apartment)

E04:

Anpassung Wohnfläche

E07:

Anpassung Lagequalität

E08:

Anpassung Baujahr

E09:

Anpassung Gebäudetyp

4.6.5 Vergleichswert

| Ermittlung des Vergleichswerts | | Erläuterung |
|---|-------------------------------|-------------|
| vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert | 1.708,10 €/m ² | |
| Zu-/Abschläge relativ | 0,00 €/m ² | |
| vorläufiger bereinigter relativer Vergleichswert | = 1.708,10 €/m ² | |
| Wohnfläche | × 44,00 m ² | |
| Zwischenwert | = 75.156,40 € | |
| Zu-/Abschläge absolut | 0,00 € | |
| vorläufiger Vergleichswert | = 75.156,40 € | |
| Marktübliche Zu- oder Abschläge (gem. § 7 Abs. 2 ImmoWertV 21 u.a.) | 0,00 € | |
| marktangepasster vorläufiger Vergleichswert | = 75.156,40 € | |
| besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale | - 17.000,00 € | |
| Vergleichswert | = 58.156,40 € | |
| | rd. <u>58.156,40 €</u> | |

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 mit rd. **58.000 €** ermittelt.

Die Standardabweichung beträgt 0,2034. (11.829,01 €)

Das Bewertungsobjekt liegt innerhalb der Spanne,

Der ermittelte Ertragswert wird als plausibel angesehen.

4.7 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. **63.400,00 €** ermittelt.

Der **Verkehrswert** für den 18/1.000 Miteigentumsanteil an dem mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebauten Grundstück in 66822 Lebach, Tholeyer Straße 2 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Apartment nebst Keller (Kellerbox) im Dachgeschoss, im Aufteilungsplan mit Nr. 4.2 bezeichnet

| | | |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | Ifd. Nr. |
| Lebach | 4244 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Lebach | 3 | 164/10 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 10.07.2024 mit rd.

63.000 €

in Worten: **dreiundsechzigtausend Euro**

geschätzt.

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

Nalbach, den 09.08.2024

.....
Rachel Staudt

Hinweis:

Kaufpreise und Verkehrswerte sind nur selten identisch. Der unter bestimmten normativen Vorgaben als Preis definierte Verkehrswert ist nicht mit dem im Einzelfall auf dem Grundstücksmarkt ausgehandelten Kaufpreis gleichzusetzen, denn dieser muss nicht dem Verkehrswert entsprechen.

Im Falle eines Verkaufs muss der ermittelte Verkehrswert, je nach Interessenlage des einzelnen Kaufinteressenten, nicht den am Markt erzielbaren Höchst- oder Mindestpreis darstellen. (z.B. beim Verkauf an Käufer mit Sonderinteressen, ggf. Nachbarn).

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

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

Der Auftragnehmer haftet 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 Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Vertragspartner regelmäßig vertrauen darf (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den typischerweise vorhersehbaren 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 200.000,00 EUR begrenzt.

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

BauNVO:

Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke

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:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

WMR:

Wohnflächen- und Mietwetrichtlinie – Richtlinie zur wohnwertabhängigen Wohnflächenberechnung und Mietwertermittlung

GEG:

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

ImmoWertA

Musteranwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

- [1] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019
- [3] Sommer und Kröll, Lehrbuch zur Immobilienbewertung, 6. Auflage, 2022, Werner Verlag
- [4] Grundstücksmarktbericht Gutachterausschuss Landkreis Saarlouis 2024
- [5] Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, 2020, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
- [6] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2018, 23. Auflage, 2018, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [7] Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel, Baukosten 2020/21, 24. Auflage, 2020, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung Hubert Wingen
- [8] Wertermittlerportal, online, Reguvis Fachmedien
- [9] Baumängel und Bauschäden in der Wertermittlung, Daniela Unglaube, Reguvis Fachmedien GmbH
- [10] Versteigerung und Wertermittlung, Stumpe und Tillmann, 2. Auflage

5.3 Verwendete fachspezifische Software

Das Gutachten wurde unter Verwendung des von der Sprengnetter Real Estate Services GmbH, Bad Neuenahr-Ahrweiler entwickelten Softwareprogramms "Sprengnetter-ProSa" (Stand 02.07.2024) erstellt.

6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 01: Auszug aus der Liegenschaftskarte
- Anlage 02: Auszug aus dem Baulistenverzeichnis
- Anlage 03: Grundriss Apartment
- Anlage 04: Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Anlage 05: Bauplanungsrechtliche und abgabenrechtliche Auskünfte, Stadt Lebach
- Anlage 06: Bodenrichtwertauskunft
- Anlage 07: Fotos

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

Anlage 3: Grundriss Apartment

Seite 1 von 1

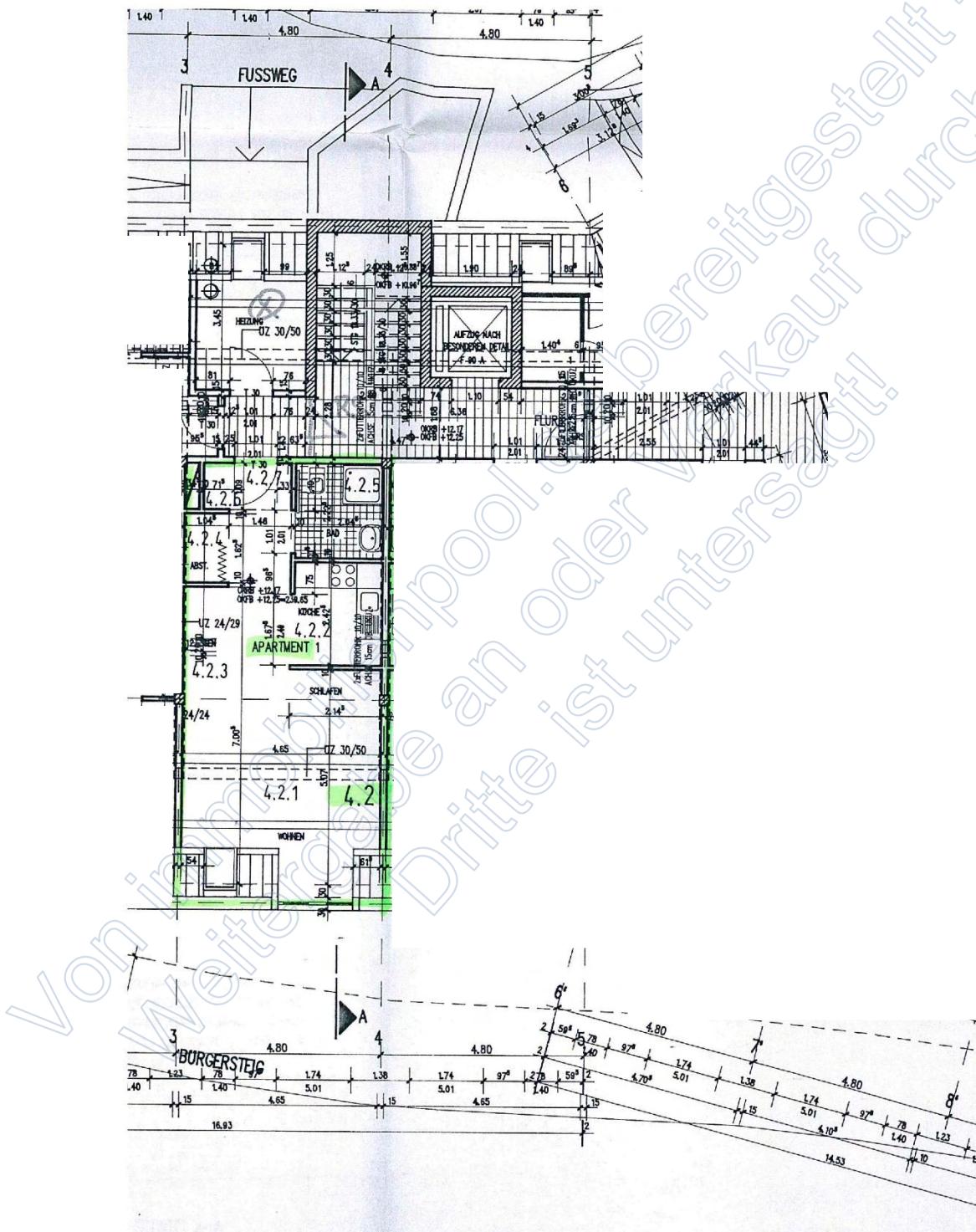


Bild 1: unmaßstäblich

Anlage 7: Fotos

Seite 1 von 5



Bild 1: Ansicht



Bild 2: Ansicht



Bild 3: Ansicht



Bild 4: Ansicht

Anlage 7: Fotos

Seite 2 von 5



Bild 5: Ansicht



Bild 6: Eingang



Bild 7: Treppenhaus

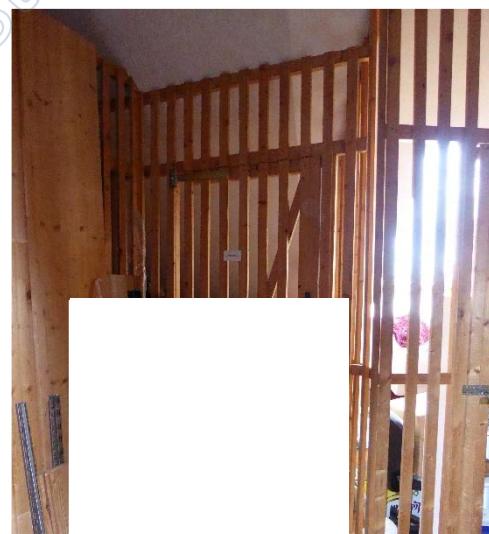


Bild 8: Kellerbox DG (zum Apartment)

Anlage 7: Fotos

Seite 3 von 5



Bild 9: Eingangstür Apartment



Bild 10: Flur



Bild 11: Bad



Bild 12: Bad

Anlage 7: Fotos

Seite 4 von 5



Bild 13: Bad



Bild 14: Küchenecke



Bild 15: Küchenecke



Bild 16: Wohn-/Schlafbereich

Anlage 7: Fotos

Seite 5 von 5



Bild 17: Wohn-/Schlafbereich