

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!**

JOSEF LAUER, Sachverständiger
66740 Saarlouis, Provinzialstr. 22

Amtsgericht Ottweiler
-Versteigerungsgericht
Reiherswaldweg 2
66564 Ottweiler

Mitglied im
Landesverband Rheinland-Pfalz/Saar
öffentlich bestellter, vereidigter und
qualifizierter Sachverständiger e.V. (LVS)

Zertifizierter Sachverständiger
nach DIN EN ISO/IEC 17024
(LVC-Zert.) Nr. 1-13-1036
ImmoSchaden-Bewertung

66740 Saarlouis
Provinzialstr. 22
Tel.: 06831-165 916 0
e-mail: lauerjosef@web.de

Az. des Gerichts:
8 K 21/23

GUTACHTEN

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

25,54/100 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **66557 Illingen-Uchtelfangen, Friedrichstraße 30** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss vorne rechts, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Vorratsraum im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

sowie des

19,93/100 Miteigentumsanteils an dem Grundstück an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in **66557 Illingen-Uchtelfangen, Friedrichstraße 30** verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss vorne rechts, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, 3 Abstellräumen und 2 Fluren im Obergeschoss sowie 2 Räumen im Speicher, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet. Sondernutzungsrecht am Treppenhaus und Flur im Obergeschoss gemeinsam mit dem Eigentümer der Wohnung Nr. 4.



Der **Verkehrswert der Miteigentumsanteile** wurde zum Stichtag
26.03.2024 ermittelt mit rd.

49.900 €.

| | | |
|---------------------|--|--------------------|
| Einzelwerte: | 25,540/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (WE2) | 26.900,00 € |
| | 19,930/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (WE5) | 23.000,00 € |

Ausfertigung

Dieses Gutachten besteht aus 55 Seiten inkl. Anlagen.
Das Gutachten wurde in einer Ausfertigung erstellt.

Inhaltsverzeichnis

| Nr. | Abschnitt | Seite |
|------------|--|--------------|
| 1 | Allgemeine Angaben..... | 5 |
| 1.1 | Angaben zum Bewertungsobjekt..... | 5 |
| 1.2 | Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung..... | 5 |
| 2 | Grund- und Bodenbeschreibung | 7 |
| 2.1 | Lage..... | 7 |
| 2.1.1 | Großräumige Lage..... | 7 |
| 2.1.2 | Kleinräumige Lage..... | 7 |
| 2.2 | Gestalt und Form..... | 7 |
| 2.3 | Erschließung, Baugrund etc..... | 8 |
| 2.4 | Privatrechtliche Situation..... | 8 |
| 2.5 | Öffentlich-rechtliche Situation..... | 9 |
| 2.5.1 | Baulasten und Denkmalschutz..... | 9 |
| 2.5.2 | Bauplanungsrecht..... | 9 |
| 2.5.3 | Bauordnungsrecht..... | 9 |
| 2.6 | Entwicklungszustand inkl. Beitragssituation..... | 9 |
| 2.7 | Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation..... | 10 |
| 3 | Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen sowie WEG-spezifischer Regelungen | 11 |
| 3.1 | Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung..... | 11 |
| 3.2 | Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus..... | 11 |
| 3.2.1 | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht..... | 11 |
| 3.2.2 | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)..... | 12 |
| 3.2.3 | Allgemeine technische Gebäudeausstattung..... | 12 |
| 3.2.4 | Besondere Bauteile / Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes..... | 12 |
| 3.3 | Außenanlagen..... | 13 |
| 3.3.1 | Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum..... | 13 |
| 3.4 | Sondereigentum an der Wohnung im EG (WE2)..... | 13 |
| 3.4.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung..... | 13 |
| 3.4.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 13 |
| 3.4.2.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung..... | 13 |
| 3.4.2.2 | Wohnung..... | 13 |
| 3.4.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums..... | 14 |
| 3.5 | Sondereigentum an der Wohnung im OG..... | 14 |
| 3.5.1 | Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung..... | 14 |
| 3.5.2 | Raumausstattungen und Ausbauzustand..... | 15 |
| 3.5.2.1 | Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung..... | 15 |
| 3.5.2.2 | Wohnung..... | 15 |
| 3.5.3 | Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums..... | 15 |
| 3.6 | Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen..... | 16 |
| 3.7 | Beurteilung der Gesamtanlage..... | 16 |
| 4 | Ermittlung des Verkehrswerts..... | 17 |
| 4.1 | Grundstücksdaten..... | 17 |
| 4.2 | Wertermittlung für den 25,54/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück..... | 17 |
| 4.3 | Verfahrenswahl mit Begründung..... | 17 |
| 4.3.1 | Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen..... | 17 |
| 4.3.1.1 | Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren..... | 17 |
| 4.3.1.2 | Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren..... | 18 |
| 4.4 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück..... | 19 |
| 4.5 | Bodenwertermittlung..... | 20 |
| 4.5.1 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 21 |
| 4.6 | Ertragswertermittlung..... | 21 |
| 4.6.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung..... | 21 |

| | | |
|----------|--|-----------|
| 4.6.2 | Erläuterungen der bei der Ertragswertberechnung verwendeten Begriffe..... | 22 |
| 4.6.3 | Ertragswertberechnung | 24 |
| 4.6.4 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 25 |
| 4.7 | Sachwertermittlung zur Stützung..... | 27 |
| 4.7.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 27 |
| 4.7.2 | Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe | 28 |
| 4.7.3 | Sachwertberechnung | 31 |
| 4.7.4 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 32 |
| 4.7.5 | Wert des 25,54/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück..... | 35 |
| 4.1 | Wertermittlung für den 19,93/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück..... | 36 |
| 4.2 | Verfahrenswahl mit Begründung | 36 |
| 4.3 | Anteilige Wertigkeit des Wohnungs-/Teileigentums am Gesamtgrundstück..... | 36 |
| 4.4 | Bodenwertermittlung | 36 |
| 4.4.1 | Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums..... | 37 |
| 4.5 | Ertragswertermittlung | 37 |
| 4.5.1 | Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 37 |
| 4.5.2 | Ertragswertberechnung | 38 |
| 4.5.3 | Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung..... | 38 |
| 4.6 | Sachwertermittlung zur Stützung..... | 41 |
| 4.6.1 | Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung | 41 |
| 4.6.2 | Sachwertberechnung | 41 |
| 4.6.3 | Erläuterung zur Sachwertberechnung | 42 |
| 4.6.1 | Wert des 19,93/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück..... | 45 |
| 4.7 | Verkehrswert..... | 46 |
| 5 | Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur..... | 48 |
| 5.1 | Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung..... | 48 |
| 5.2 | Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten..... | 48 |
| 6 | Verzeichnis der Anlagen..... | 49 |

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

Aufgrund des Beschlusses des Amtsgerichtes Ottweiler soll das Gutachten folgende Angaben enthalten:

- a. ob und ggf. welche Mieter und Pächter vorhanden sind:
Es sind keine Mieter bzw. Pächter vorhanden.
- b. ggf. die Feststellung der Verwalterin oder des Verwalters nach dem Wohnungseigentumsgesetz
Es ist keine Verwaltung tätig
- c. ob ein Gewerbebetrieb geführt wird (Art und Inhaber)
Es wird kein Gewerbebetrieb geführt.
- d. ob Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorh. sind, die nicht mitgeschätzt wurden (Art und Umfang)
Es sind keine Maschinen oder Betriebseinrichtungen vorhanden.
- e. ob Verdacht auf Hausschwamm besteht:
Es besteht kein Verdacht.
- f. ob baubehördliche Beschränkungen oder Beanstandungen bestehen:
Es bestehen keine Beschränkungen oder Beanstandungen.
- g. ob ein Energieausweis vorliegt:
Es liegt kein Energieausweis vor.
- h. ob Altlasten (z.B. Bodenverunreinigungen oder Kampfmittel) bekannt sind.
Es liegt eine Eintragung im Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen vor.

Allg. Vorbemerkung

Die Wertermittlung bezieht sich auf die tatsächlich vorherrschenden Verhältnisse und Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes zum Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungstichtag)

Die Angaben der Gebäudeschreibung wurden bei der örtlichen Besichtigung ermittelt oder ergänzt. Die Beschreibungen von nicht sichtbaren Bauteilen beruhen auf Angaben, Unterlagen oder Annahmen von bauzeitlichen Ausführungen.

Die Ausstattungsangaben beziehen sich auf die dominierenden, wertbestimmenden Merkmale; sie können in Teilbereichen abweichen.

Die Gebäudebeschreibung erfolgt stichwortartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Feststellungen werden nur soweit getroffen, wie sie augenscheinlich erkennbar und aus der Sicht des Sachverständigen nachhaltig wertrelevant sind.

Wohn- und Bruttogeschossflächen lt. überschlägiger Berechnung bzw. Plausibilitätsprüfung der Vorlagen.

Die Bodenbewertung erfolgt auf der Grundlage der Bodenrichtwerte.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Wertgutachten und nicht um ein Bausubstanz- bzw. Bauschadensgutachten. Es wurden nur augenscheinliche, stichprobenartige Feststellungen getroffen. Bauteilsöffnungen wurden nicht vorgenommen.

Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden.

Entsprechend wurden keine Untersuchungen etwa hinsichtlich der Standsicherheit des Gebäudes oder des Schall- und Wärmeschutzes vorgenommen.

Ebenso wurden haustechnische Einrichtungen keiner Funktionsprüfung unterzogen. So weit nicht anders angegeben, wird die Funktionstauglichkeit unterstellt.

Aussagen über Baumängel und Bauschäden können daher unvollständig sein.

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

| | |
|----------------------------|--|
| Art des Bewertungsobjekts: | Wohnungseigentum in einem Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten WE 2 im Erdgeschoss WE 5 im Obergeschoss |
| Objektadresse: | Friedrichstraße 30 66557 Illingen-Uchtelfangen |
| Grundbuchangaben: | Grundbuch von Uchtelfangen, Blatt 4201, lfd. Nr. 1; Grundbuch von Uchtelfangen, Blatt 4204, lfd. Nr. 1 |
| Katasterangaben: | 25,54/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Uchtelfangen, Flur 1, Flurstück 79/5 (991 m ²) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss vorne rechts, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, Flur und Vorratsraum im Erdgeschoss sowie einem Kellerraum im Kellergeschoß, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, sowie 19,93/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Gemarkung Uchtelfangen, Flur 1, Flurstück 79/5 (991 m ²) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss vorne rechts, bestehend aus 4 Zimmern, Küche, Bad, 3 Abstellräumen und 2 Fluren im Obergeschoss sowie 2 Räumen im Speicher, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet, Sondernutzungsrecht am Treppenhaus und Flur im Obergeschoss gemeinsam mit dem Eigentümer der Wohnung Nr. 4. |

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

| | |
|-------------------------|---|
| Gutachtenauftrag: | Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Zwangsversteigerung |
| Auftraggeber: | Amtsgericht Ottweiler -Versteigerungsgericht Reiherswaldweg 2 66564 Ottweiler |
| Wertermittlungstichtag: | Die Recherche bezüglich der wertrelevanten Merkmale des Bewertungsobjekts wurde am 26.03.2024 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag. |
| Ortsbesichtigung: | 26.03.2024 |

Umfang der Besichtigung etc.

Es wurde eine Außen- und Innenbesichtigung des Objekts durchgeführt. Das Objekt konnte dabei größtenteils in Augenschein genommen werden.

Einige Bereiche waren nicht zugänglich bzw. konnten nicht in Augenschein genommen werden:

Hinweis

Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist.

Teilnehmer am Ortstermin:

Sohn der Eigentümerin
der Sachverständige

Eigentümer:

siehe Az. 8 K 21/23

herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:

- Auszug aus dem Grundbuch
- Auszug aus der Flurkarte
- Persönliche Auskunft des zuständigen Gutachterausschuss
- Schriftliche Auskunft aus dem Baulastenverzeichnis
- ortsübliche Vergleichsmieten / Erfahrungswerte
- örtliche Feststellungen
- Einsicht in WEG-Unterlagen
- Berechnung Bau- und Wohnflächen
- Marktdataableitungen für Immobilienwerte
- Auskünfte beim Ortstermin
- Sonstige Bewertungsdaten aus der Fachliteratur

Von immobilienpool.de bereitgestellt durch
Weitergabe an Odetta & Partner AG
Dritte ist unterrichtet

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Großräumige Lage

| | |
|--|---|
| Bundesland: | Saarland |
| Kreis: | Neunkirchen |
| Ort und Einwohnerzahl: | Illingen (ca. 16.500 Einwohner); Ortsteil Uchtelfangen (ca. 4.400 Einwohner) |
| überörtliche Anbindung / Entfernungen: | <u>Landeshauptstadt:</u> Saarbrücken (ca. 22 km entfernt) <u>Autobahnzufahrt:</u> Anbindung A1 (ca. 1,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Ottweiler (ca. 13 km entfernt) <u>Flughafen:</u> Saarbrücken-Ensheim (ca. 28 km entfernt) |

2.1.2 Kleinräumige Lage

| | |
|---|---|
| innerörtliche Lage: | Geschäfte des täglichen Bedarfs in fußläufiger Entfernung sowie im Umland vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; mittlere Wohnlage |
| Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil: | überwiegend wohnbauliche Nutzungen; überwiegend offene, ein- bis zweigeschossige Bauweise |
| Beeinträchtigungen: | keine |
| Topografie: | das Grundstück liegt in Straßenhöhe |

2.2 Gestalt und Form

| | |
|--------------------------------------|---|
| Gestalt und Form: (vgl. Anlage 1) | <u>Grundstücksgröße:</u> insgesamt 991,00 m ² ; <u>Bemerkungen:</u> unregelmäßige Grundstücksform |
|--------------------------------------|---|

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

| | |
|---|---|
| Straßenart: | Gemeindestraße |
| Straßenausbau: | voll ausgebaut, Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden |
| Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung: | elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss |
| Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten: | einseitige Grenzbebauung des Mehrfamilienhauses |
| Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich): | gewachsener, normal tragfähiger Baugrund |
| Altlasten: | für die Liegenschaft 79/5 in Flur 01 der Gemarkung Uchtelfangen (Friedrichstraße 30) weist das Kataster über Altlasten und altlastverdächtige Flächen den Eintrag einer altlastverdächtigen Fläche mit der Kennziffer "ILL-5296 aus. Der Eintrag der Fläche erfolgte aufgrund der ehemaligen Nutzung als Betrieb zur Herstellung von Kunststoffen und dem damit verbundenen hohen branchenspezifischen Kontaminationspotenzial. Demnach sind schädliche Bodenveränderungen durch branchenspezifische Schadstoffe auf dem ehemaligen Firmengelände zu vermuten. Ob auf der altlastverdächtigen Fläche Maßnahmen zur Gefahrenabwehr bzw. Sanierung im Sinne des Bundes-Bodenschutz-Gesetzes (BBodSchG) erforderlich sind, lässt sich nach aktuellem Kenntnisstand nicht beantworten. |

2.4 Privatrechtliche Situation

| | |
|---------------------------------------|--|
| grundbuchlich gesicherte Belastungen: | ggf. in Abteilung II des Grundbuchs bestehende wertbeeinflussende Rechte sind in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Im Zwangsversteigerungsverfahren findet § 6 Abs. 2 ImmoWertV in Ansehung der Grundbuchrechte keine Anwendung. Es ist stets der lastenfreie Wert des Grundstücks zu ermitteln. |
| nicht eingetragene Rechte und Lasten: | Diesbezüglich wurden keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. |

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Eintragungen im Baulastenverzeichnis:

Laut schriftlicher Auskunft der Unteren Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Neunkirchen sind für das Grundstück im Baulastenverzeichnis keine Eintragungen aufgeführt.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Bewertungsobjekts, der Gebäudeart und Bauweise wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass Denkmalschutz nicht besteht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Diesbezüglich wurden keine Nachforschungen angestellt. Die Zulässigkeit von innerörtlichen Bauvorhaben ist demzufolge nach § 34 BauGB zu beurteilen. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben nach § 34 BauGB zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. 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 Errichtung von grundstücksbezogenen Beiträgen maßgebend. Als Beiträge gelten auch grundstücksbezogene Sonderabgaben und beitragsähnliche Abgaben.

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung).

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

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.

Anmerkung:

Die Gebäudebeschreibungen beziehen sich auf das Wesentliche und dienen der Wertfindung.

3.2 Gemeinschaftliches Eigentum - Mehrfamilienhaus

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

| | |
|-------------------|--|
| Gebäudeart: | Mehrfamilienhaus mit 5 Wohneinheiten; zweigeschossig; nur geringfügig unterkellert; nicht ausgebautes Dachgeschoss; einseitig angebaut |
| Baujahr: | nicht bekannt |
| Modernisierung: | es wurden keine Modernisierungen in den letzten Jahren durchgeführt. |
| Energieeffizienz: | Energieausweis liegt nicht vor |
| Außenansicht: | insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel glatt verputzt und gestrichen |

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

| | |
|------------------------|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau |
| Fundamente: | vermutlich Streifenfundament |
| Keller: | bauzeitliches Mauerwerk |
| Umfassungswände: | bauzeitliches Mauerwerk |
| Innenwände: | tragende Innenwände Mauerwerk; nichttragende Innenwände Mauerwerk, Ständerwände |
| Geschossdecken: | bauzeitliche Träger-/ bzw. Holzbalkendecke (Annahme) |
| Treppen: | <u>Geschosstreppe:</u> Holzkonstruktion mit Stufen aus Holz; einfaches Holzgeländer |
| Hauseingang(sbereich): | Eingangstür aus Holz |
| Dach: | <u>Dachform:</u> Sattel- oder Giebeldach <u>Dacheindeckung:</u> Dachziegel (Ton); Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech |

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

| | |
|-------------------------|---|
| Wasserinstallationen: | zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz |
| Abwasserinstallationen: | Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz |
| Elektroinstallation: | einfache Ausstattung |
| Heizung: | Zentralheizung |
| Lüftung: | keine besonderen Lüftungsanlagen (herkömmliche Fensterlüftung) |

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

| | |
|----------------------------------|---|
| besondere Bauteile: | keine |
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| Besonnung und Belichtung: | gut bis ausreichend |
| wirtschaftliche Wertminderungen: | keine |
| Allgemeinbeurteilung: | Der allgemeine Zustand des Gebäudes ist dem Gebäudealter entsprechend als mäßig, wirtschaftlich abgängig anzusehen. |

3.3 Außenanlagen

3.3.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Gartenanlagen und Pflanzungen

3.4 Sondereigentum an der Wohnung im EG (WE2)

3.4.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:

Das Sondereigentum befindet sich im Erdgeschoss vorne rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet Kellerraum im Kellergeschoss

Wohnfläche/Nutzfläche:

Die Wohnfläche wurde aufgrund des Aufteilungsplanes ermittelt mit rd. 98 m²

Raumaufteilung/Orientierung:

Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:

- Flurbereich,
- 4-Zimmer,
- Küche,
- Bad,
- Vorratsraum

3.4.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.4.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Sondereigentum befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand. Die Raumausstattungen sind wirtschaftlich stark abgängig.

3.4.2.2 Wohnung

Ausstattungen:

einfache, nicht zeitgemäße sowie marktgängige, Ausstattungen;
(Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen)

Fenster:

Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung;
Rollläden aus Kunststoff

Türen:

Zimmertüren:
einfache Türen;
Holzzargen

sanitäre Installation:

Bad:
WC, Duschvorrichtung, Handwaschbecken
überalterte Ausstattung und Qualität

3.4.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| besondere Bauteile: | keine vorhanden |
| Baumängel/Bauschäden: | <p>Das Sondereigentum befindet sich in einem wirtschaftlich stark abgängigen Zustand und weist zahlreiche Schäden und Unterhaltungsrückstände auf und ist derzeit nicht bewohnbar.</p> <p>Es besteht erheblicher Modernisierungsstau und Sanierungsbedarf</p> <p>-Komplett-Sanierung erforderlich.</p> <p>Abweichungen vom Regelbauzustand in allen Bereichen.</p> <p>-auf eine detaillierte Aufzählung aller vorhandener Bauschäden und Baumängel wird hier verzichtet.</p> |
| Anmerkung: | <p>Dem Baujahr entsprechende Bauteile sowie Ausführungen werden direkt in der Gebäudebewertung bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (interne Methode) entsprechend berücksichtigt.</p> <p><i>(Ansatz der ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten; Alterswertminderung sowie differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer vgl. § 6 Abs.6 der ImmoWertV)</i></p> |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | <p>Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht wirtschaftlich abgängig;</p> <p>Es besteht ein erheblicher Unterhaltungsstau</p> <p>-Modernisierungserfordernisse</p> |

3.5 Sondereigentum an der Wohnung im OG (WE5)

3.5.1 Lage im Gebäude, Wohnfläche, Raumaufteilung und Orientierung

| | |
|--------------------------------------|--|
| Lage des Sondereigentums im Gebäude: | <p>Das Sondereigentum befindet sich im Obergeschoss vorne rechts, im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichnet nebst 2 Räumen im Speicher</p> |
| Wohnfläche/Nutzfläche: | <p>Die Wohnfläche wurde aufgrund des Aufteilungsplanes ermittelt mit rd. 89 m²</p> |
| Raumaufteilung/Orientierung: | <p><u>Die Wohnung ist wie folgt aufgeteilt und orientiert:</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 2 Flure;• 4 Zimmer,• Küche,• Bad,• 3 Abstellräumen, |

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

3.5.2.1 Vorbemerkungen zur Ausstattungsbeschreibung

Das Sondereigentum befindet sich insgesamt in einem sehr schlechten Zustand.
Die Raumausstattungen sind wirtschaftlich stark abgängig.

3.5.2.2 Wohnung

| | |
|------------------------|--|
| Ausstattungen: | einfache, nicht zeitgemäße sowie marktgängige, Ausstattungen; (Bodenbeläge, Wand- und Deckenbekleidungen) |
| Fenster: | Einfachfenster aus Holz mit Einfachverglasung; Rollläden aus Kunststoff |
| Türen: | <u>Zimmertüren:</u> einfache Türen; Holzzargen |
| sanitäre Installation: | <u>Bad:</u> WC, Duschvorrichtung, Handwaschbecken überalterte Ausstattung und Qualität |

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

| | |
|---|---|
| besondere Einrichtungen: | keine vorhanden |
| besondere Bauteile: | keine vorhanden |
| Baumängel/Bauschäden: | Das Sondereigentum befindet sich in einem wirtschaftlich stark abgängigen Zustand und weist zahlreiche Schäden und Unterhaltungsrückstände auf und ist derzeit nicht bewohnbar. Es besteht erheblicher Modernisierungstau und Sanierungsbedarf -Komplett-Sanierung erforderlich. Abweichungen vom Regelbauzustand in allen Bereichen. -auf eine detaillierte Aufzählung aller vorhandener Bauschäden und Baumängel wird hier verzichtet. |
| Anmerkung: | Dem Baujahr entsprechende Bauteile sowie Ausführungen werden direkt in der Gebäudebewertung bei der Ermittlung der Verfahrenswerte (interne Methode) entsprechend berücksichtigt. <i>(Ansatz der ausstattungsbezogenen Normalherstellungskosten; Alterswertminderung sowie differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer durch Bildung eines fiktiven Baujahrs vgl. § 6 Abs.6 der ImmoWertV)</i> |
| allgemeine Beurteilung des Sondereigentums: | Der bauliche Zustand des Sondereigentums ist schlecht wirtschaftlich abgängig; Es besteht ein erheblicher Unterhaltungstau -Modernisierungserfordernisse |

3.6 Sondernutzungsrechte und besondere Regelungen

Sondernutzungsrechte:

Sondernutzungsrecht am Treppenhaus und Flur im Obergeschoß gemeinsam mit dem Eigentümer der Wohnung Nr. 4

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage befindet sich insgesamt in einem dem Baujahr entsprechenden Unterhaltungszustand.

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

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den 25,54/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66557 Illingen-Uchtelfangen, Friedrichstraße 30 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss sowie

für den 19,93/100 Miteigentumsanteil an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66557 Illingen-Uchtelfangen, Friedrichstraße 30 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Obergeschoss

zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

| | | | |
|-------------------|-------|-----------|--------------------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Uchtelfangen | 4201 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Uchtelfangen | 1 | 79/5 | 991 m ² |
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. | |
| Uchtelfangen | 4204 | 1 | |
| Gemarkung | Flur | Flurstück | Fläche |
| Uchtelfangen | 1 | 79/5 | 991 m ² |

Anmerkung:

Für jeden Miteigentumsanteil (Wohnungseigentum) wird nachfolgend zunächst eine getrennte Verkehrswertermittlung durchgeführt. D. h. es wird jeweils eine eigenständige Verfahrenswahl getroffen und ein eigener Verkehrswert aus dem bzw. den Verfahrenswerten abgeleitet. Zusätzlich wird jedoch abschließend auch der Gesamt-Verkehrswert

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Bebauung/Nutzung | Fläche |
|--|------------------|--------------------|
| 25,54/100 Wohnungseigentumsanteil | Mehrfamilienhaus | 387 m ² |
| 19,93/100 Wohnungseigentumsanteil | Mehrfamilienhaus | 387 m ² |

4.2 Wertermittlung für den 25,54/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (WE2)

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

4.3.1 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.3.1.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der **Art des Wertermittlungsobjekts**, unter Berücksichtigung der **im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten** und den **sonstigen Umständen des Einzelfalls** zu wählen; **die Wahl ist zu begründen** (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.3.1.2 Allgemeine Kriterien für die Eignung der Wertermittlungsverfahren

Entscheidende Kriterien für die Wahl der anzuwendenden Wertermittlungsverfahren sind:

- Der Rechenablauf und die Einflussgrößen der Verfahren sollen den in diesem Grundstücksteilmarkt vorherrschenden **Marktüberlegungen** (Preisbildungsmechanismen) entsprechen.
- Zur Bewertung bebauter Grundstücke sollten immer **mindestens zwei** möglichst weitgehend voneinander unabhängige **Wertermittlungsverfahren angewendet** werden (§ 8 Abs. 1 Satz 3 ImmoWertV). Das zweite Verfahren dient zur Überprüfung des ersten Verfahrensergebnisses.
- Hauptaufgabe dieser Wertermittlung ist es, den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB, d. h. den im nächsten Kauffall am wahrscheinlichsten zu erzielenden Kaufpreis, möglichst zutreffend zu ermitteln. Diesbezüglich ist **das Verfahren** am geeignetsten und vorrangig zur Ableitung des Verkehrswerts heranzuziehen, **dessen für marktkonforme Wertermittlungen erforderliche Daten** (i. S. d. § 193 Abs. 5 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV) **am zuverlässigsten** aus dem Grundstücksmarkt (d. h. aus vergleichbaren Kauffällen) **abgeleitet wurden** bzw. dem Sachverständigen zur Verfügung stehen.

Zu den herangezogenen Verfahren

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 von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts vorrangig mit Hilfe des **Ertragswertverfahrens** (gem. §§ 27 – 34 ImmoWertV 21) zu ermitteln, weil bei der Kaufpreisbildung der marktüblich erzielbare Ertrag im Vordergrund steht. Der Ertragswert nach dem allgemeinen Ertragswertverfahren (gem. § 28 Satz 1 ImmoWertV 21) ergibt sich als Summe von Bodenwert und dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen. Zusätzlich wird eine **Sachwertermittlung** durchgeführt; das Ergebnis wird unterstützend für die Ermittlung des Verkehrswerts (auch zur Beurteilung der Nachhaltigkeit des Werts der baulichen Substanz) herangezogen.

Das Sachwertverfahren (gem. §§ 35 – 39 ImmoWertV 21) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe aus dem Bodenwert, dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen und dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ermittelt.

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i. d. R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen jedoch geeignete Bodenrichtwerte vor, so können diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Sowohl bei der Ertragswert- als auch bei der Sachwertermittlung sind alle, das Bewertungsgrundstück betreffende besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sachgemäß zu berücksichtigen. Dazu zählen insbesondere:

- 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 selbstständig verwertbar sind.

Beschreibung des Bewertungsmodells der Bodenwertermittlung

Nach den Regelungen der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Bodenwert i. d. R. im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21). Neben oder anstelle von Vergleichskaufpreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 40 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- dem Entwicklungszustand gliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem beitragsrechtlichen Zustand,
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt,
- der Bauweise oder der Gebäudestellung zur Nachbarbebauung und
- der Bodengüte als Acker- oder Grünlandzahl

hinreichend bestimmt sind (vgl. § 16 Abs. 2 ImmoWertV 21).

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Der veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner absoluten Höhe auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen – wie Erschließungszustand, beitragsrechtlicher Zustand, Lagemerkmale, Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt – sind durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

Für die anzustellende Bewertung liegt ein i. S. d. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i. V. m. § 196 Abs. 1 Satz 4 BauGB geeigneter, d. h. hinreichend gegliederter und bezüglich seiner wesentlichen Einflussfaktoren definierter **Bodenrichtwert** vor. Der vom Gutachterausschuss veröffentlichte Bodenrichtwert wurde bezüglich seiner relativen Richtigkeit (Vergleich mit den Bodenrichtwerten der angrenzenden Bodenrichtwertzonen) und seiner absoluten Höhe (Vergleich mit Bodenrichtwerten von in etwa lagegleichwertigen Bodenrichtwertzonen, auch aus anderen Gemeinden) auf Plausibilität überprüft und als zutreffend beurteilt. Die Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage dieses Bodenrichtwerts, d. h. durch dessen Umrechnung auf die allgemeinen Wertermittlungsverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts (vgl. § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 und nachfolgender Abschnitt „Bodenwertermittlung“ dieses Gutachtens).

4.4 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.

4.5 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **75,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 26.03.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 991 m ² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 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) | = | 75,00 €/m² |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | | 26.03.2024 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--------------|-----|------------------------------|------|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 75,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | 991 | × | 1,00 |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 75,00 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|---------------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | = | 75,00 €/m² |
| Fläche | × | 991 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | = | 74.325,00 € rd. 74.300,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 insgesamt **74.300,00 €**.

4.5.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 25,540/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtojekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|---|-------------|
| Gesamtbodenwert | 74.300,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 74.300,00 € | |
| (ME) | × 25,540/100 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 18.976,22 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 18.976,22 € rd. 19.000,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 **19.000,00 €**.

4.6 Ertragswertermittlung

4.6.1 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 Vergleichsverfahren (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.

4.6.2 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.

4.6.3 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | Wohnung ¹ | 98,00 | | 5,49 ² | 538,02 | 6.456,24 |
| Summe | | 98,00 | - | | 538,02 | 6.456,24 |

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) | 6.456,24 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (40,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - 2.582,50 € |
| jährlicher Reinertrag | = 3.873,74 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,21 % von 19.000,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | - 609,90 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 3.263,84 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,21 % Liegenschaftszinssatz und RND = 9 Jahren Restnutzungsdauer | × 7,710 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 25.164,21 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 19.000,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 44.164,21 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 44.164,21 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 17.302,35 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 26.861,86 € |
| | rd. 26.900,00 € |

¹ Keller im Mietansatz!

² 4,83–6,15 €/m² i .M. 5,49 €/m². Die Spanne gibt ein Intervall an, in dem sich die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für ein Standardobjekt in Abhängigkeit von Wohnlage und Ausstattung bewegen kann.

4.6.4 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 Gesamtmiete ohne sämtliche auf den Mieter zusätzlich zur Grundmiete umlagefähigen Bewirtschaftungskosten.

marktüblich erzielbare Miete:

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ortstypisch recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet)

als mittelfristiger Durchschnittswert vom Sachverständigen abgeleitet und angesetzt.

Dabei wurden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (Objektart, Lage, Größe, Ausstattung etc.) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

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.

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,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht 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 der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 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 Unterhaltungstaus 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

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 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.

Die Wertbeeinflussung wegen Baumängel und -schäden sowie anderer Zustandsbesonderheiten dient der Anpassung der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse an den derzeitigen Gebäudezustand und ist in marktgerechter Form in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß (nach § 8 ImmoWertV21) in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag zu schätzen.

Hierbei hält sich der Sachverständige an die gesetzlichen Vorschriften der ImmoWertV21.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale des Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten-/Bauschäden/-mängel <ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -62,00 % von 27.907,01 € vgl. Kap.3.1 • | -17.302,35 € |
| Summe | -17.302,35 € |

Anmerkung:

Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteinfluss und nicht die tatsächlichen Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind.

Die Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächliche Kosten) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kosten-schätzung anstellen zu lassen.

Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.

4.7 Sachwertermittlung zur StützungZweites Verfahren als Ergebniskontrolle

Hinweis, ein zweites Verfahren (in dieser Wertermittlung das Sachwertverfahren) wird grundsätzlich nur zur Stützung (Überprüfung; Plausibilisierung) des vorrangig angewandten Verfahrens (Ertragswertverfahren) angewendet.

Das Ergebnis dient **nur der unabhängigen Kontrolle** des zuvor errechneten Ertragswertes.

Insofern bietet es sich an, den ermittelten Ertragswertwert mittels eines substanzorientierten Sachwerts auf Plausibilität hin zu überprüfen.

4.7.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Das Modell der Verkehrswertermittlung im Sachwertverfahren ist in den §§ 35 – 39 ImmoWertV 21 beschrieben.

Der Sachwert wird demnach aus der Summe des Bodenwerts, den vorläufigen Sachwerten der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen (wie Gebäude und bauliche Außenanlagen) sowie der sonstigen (nicht baulichen) Anlagen (vgl. § 35 Abs. 2 ImmoWertV 21) und ggf. den Auswirkungen der zum Wertermittlungsstichtag vorhandenen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale abgeleitet.

Der Bodenwert ist getrennt vom Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV 21 i.d.R. im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 – 26 ImmoWertV 21 grundsätzlich so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen (inkl. besonderer Bauteile, besonderer (Betriebs)Einrichtungen und sonstiger Vorrichtungen) ist auf der Grundlage durchschnittlicher Herstellungskosten unter Berücksichtigung der jeweils individuellen Merkmale, wie z.B. Objektart, Gebäudestandard und Restnutzungsdauer (Alterswertminderung) abzuleiten.

Der vorläufige Sachwert der Außenanlagen wird, sofern dieser nicht bereits anderweitig miterfasst worden ist, entsprechend der Vorgehensweise für die Gebäude i.d.R. auf der Grundlage von durchschnittlichen Herstellungskosten, Erfahrungssätzen oder hilfsweise durch sachverständige Schätzung (vgl. § 37 ImmoWertV 21) ermittelt.

Die Summe aus Bodenwert, vorläufigem Sachwert der baulichen Anlagen und vorläufigem Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert des Grundstücks.

Der so rechnerisch ermittelte vorläufige Sachwert ist anschließend hinsichtlich seiner

Realisierbarkeit auf dem örtlichen Grundstücksmarkt zu beurteilen. Zur Berücksichtigung der Marktlage (allgemeine Wertverhältnisse) ist i.d.R. eine Marktanpassung mittels Sachwertfaktor erforderlich. Diese sind durch Nachbewertungen, d.h. aus den Verhältnissen von realisierten Vergleichskaufpreisen und für diese Vergleichsobjekte berechnete vorläufige Sachwerte (= Substanzwerte) zu ermitteln. Die „Marktanpassung“ des vorläufigen Sachwerts an die Lage auf dem örtlichen Grundstücksmarkt führt im Ergebnis erst zum marktangepassten vorläufigen Sachwert des Grundstücks und stellt damit den „wichtigsten Rechenschritt“ innerhalb der Sachwertermittlung dar. Das Sachwertverfahren ist insbesondere durch die Verwendung des Sachwertfaktors ein Preisvergleich, bei dem vorrangig der Zeitwert der Substanz (Boden + Gebäude + Außenanlagen + sonstige Anlagen) den Vergleichsmaßstab bildet.

Der Sachwert ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert nach Berücksichtigung ggf. vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (vgl. § 35 Abs. 4 ImmoWertV 21).

4.7.2 Erläuterungen der bei der Sachwertberechnung verwendeten Begriffe

Herstellungskosten (§ 36 Abs. 2 ImmoWertV 21)

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen werden durch Multiplikation der Gebäudefläche (m²) des **(Norm)Gebäudes** mit **Normalherstellungskosten** (NHK) für vergleichbare Gebäude ermittelt. Den so ermittelten durchschnittlichen Herstellungskosten sind noch die Werte **von besonders zu veranschlagenden Bauteilen** und **besonderen (Betriebs) Einrichtungen** hinzuzurechnen.

Normalherstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) basieren auf Auswertungen von reinen Baukosten für Gebäude mit annähernd gleichem Ausbau- und Gebäudestandard ('Normobjekt'). Sie werden für die Wertermittlung auf ein einheitliches Index-Basisjahr zurückgerechnet. Die Normalherstellungskosten besitzen überwiegend die Dimension „€/m² Brutto-Grundfläche“ oder „€/m² Wohnfläche“ des Gebäudes und verstehen sich inkl. den Wertermittlungstichtag, ist der für den Wertermittlungstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden.

Baunebenkosten (Anlage 4 Nr. I.1. Abs. 3 ImmoWertV 21)

Die Normalherstellungskosten umfassen u. a. auch die Baunebenkosten (BNK), welche als „Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfung und Genehmigungen“ definiert sind. Die Baunebenkosten sind daher in den hier angesetzten durchschnittlichen Herstellungskosten bereits enthalten.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) beschreibt im Allgemeinen das Verhältnis der durchschnittlichen örtlichen zu den bundesdurchschnittlichen Baukosten. Durch ihn sollen die durchschnittlichen Herstellungskosten an das örtliche Baukostenniveau angepasst werden. Gemäß § 36 Abs. 3 ImmoWertV 21 ist der Regionalfaktor ein bei der Ermittlung des Sachwertfaktors festgelegter Modellparameter.

Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie ergibt sich aus der Art der baulichen Anlage und dem den Wertermittlungsdaten zugrunde liegenden Modell.

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

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

erforderliche Arbeiten zur Beseitigung des Unterhaltungszustands sowie zur Modernisierung in der Wertermittlung als bereits durchgeführt unterstellt werden.

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV 21)

Die Wertminderung der Gebäude wegen Alters (Alterswertminderung) wird i. d. R. nach dem linearen Abschreibungsmodell auf der Basis der ermittelten **Restnutzungsdauer** (RND) des Gebäudes und der jeweils modellhaft anzusetzenden **Gesamtnutzungsdauer** (GND) vergleichbarer Gebäude ermittelt.

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile, wie beispielsweise besondere Bauteile, besondere (Betriebs-)Einrichtungen und sonstige Besonderheiten (u.a. Ausbauschlag) können durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten berücksichtigt werden.

Außenanlagen

Dies sind außerhalb der Gebäude befindliche mit dem Grundstück fest verbundene bauliche Anlagen (insbesondere Ver- und Entsorgungsanlagen von der Gebäudeaußenwand bis zur Grundstücksgrenze, Einfriedungen, Wegebefestigungen) und nicht bauliche Anlagen (insbesondere Gartenanlagen).

Sachwertfaktor (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV 21)

Das herstellungskostenorientierte Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ ist in aller Regel nicht mit hierfür gezahlten Marktpreisen identisch. Deshalb muss das Rechenergebnis „vorläufiger Sachwert“ (= Substanzwert des Grundstücks) an den Markt, d. h. an die für vergleichbare Grundstücke realisierten Kaufpreise angepasst werden. Das erfolgt mittels des sog. objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors.

Der Sachwertfaktor ist das durchschnittliche Verhältnis aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV 21 ermittelten „vorläufigen Sachwerte“ (= Substanzwerte). Er wird vorrangig gegliedert nach der Objektart (er ist z.B. für Einfamilienhausgrundstücke anders als für Geschäftsgrundstücke), der Region (er ist z.B. in wirtschaftsstarken Regionen mit hohem Bodenwertniveau höher als in wirtschaftsschwachen Regionen) und der Objektgröße.

Durch die sachrichtige Anwendung des aus Kaufpreisen für vergleichbare Objekte abgeleiteten Sachwertfaktors ist das Sachwertverfahren ein echtes Vergleichspreisverfahren.

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

Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Sachwertfaktoren auch durch eine Anpassung mittels Indexreihen oder in anderer geeigneter Weise nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Sachwerts eine zusätzliche Markt-anpassung 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 der Mitteilung von Auftraggeber, Mieter etc. und darauf basierenden 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!

4.7.3 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|------------------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Mehrfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 1.148,00 €/m ² WF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) | x | 98,00 m ² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 112.504,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 26.03.2024 (2010 = 100) | x | 179,1/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 201.494,66 € |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 201.494,66 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 65 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 9 Jahre |
| • prozentual | | 86,15 % |
| • Faktor | x | 0,1385 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 27.907,01 € |
| anteilig mit | x | 100 % |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 27.907,01 € |

| | | |
|--|------------|--------------------|
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt | | 27.907,01 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 1.116,28 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 29.023,29 € |
| beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 19.000,00 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert | = | 48.023,29 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | x | 0,90 |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums | = | 43.220,96 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 17.302,35 € |
| (marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums | = | 25.918,61 € |
| | rd. | 25.900,00 € |

4.7.4 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17);

bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen;

bei der WF z. B.

- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe:

Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp:

Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF] | relativer Gebäudestan- dardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF] |
|--|--|--|---|
| 1 | 1.210,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 1.320,00 | 100,0 | 1.320,00 |
| 3 | 1.510,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 1.805,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 2.180,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.320,00 gewogener Standard = 2,0 | | | |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | | |
|--|-----|------------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 1.320,00 €/m ² WF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter | | |
| • Objektgröße | × | 0,870 |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | = | 1.148,40 €/m ² WF |
| | rd. | 1.148,00 €/m ² WF |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfsweise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) | Anteil | vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|--------|---|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (27.907,01 €) | | | 1.116,28 € |
| Summe | | | 1.116,28 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses "vorläufiger Sachwert" an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen. Die Funktion des Sachwertfaktors wird durch vielfache "Gegenbewertungen" von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell der ImmoWertV abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV²¹ ermittelten (vorläufigen) Sachwerten dar.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- 1 der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 2 der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 3 des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- 4 der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- 5 eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- 6 des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Wertbeeinflussung wegen Baumängel und -schäden sowie anderer Zustandsbesonderheiten dient der Anpassung der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse an den derzeitigen Gebäudezustand und ist in marktgerechter Form in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß (nach § 8 ImmoWertV21) in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag zu schätzen.

Hierbei hält sich der Sachverständige an die gesetzlichen Vorschriften der ImmoWertV21.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Erläuterung in der Ertragswertermittlung.

4.7.5 Wert des 25,54/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (WE2)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **26.900,00 €** ermittelt.

Der Wert des 25,54/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024 mit rd.

26.900,00 €

geschätzt.

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

4.1 Wertermittlung für den 19,93/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (WE5)

4.2 Verfahrenswahl mit Begründung

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

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

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

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

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

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

Die Kaufpreisforderungen liegen nach einer Untersuchung von Sprengnetter Kierig 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 **75,00 €/m²** zum **Stichtag**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

| | | |
|-----------------------------|---|--------------|
| beitragsrechtlicher Zustand | = | frei |
| Grundstücksfläche (f) | = | keine Angabe |

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

| | | |
|-------------------------|---|--------------------|
| Wertermittlungsstichtag | = | 26.03.2024 |
| Entwicklungsstufe | = | baureifes Land |
| Grundstücksfläche (f) | = | 991 m ² |

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 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) | = 75,00 €/m² | |

| II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts | | | | |
|---|---------------------|----------------------|------------------|-------------|
| | Richtwertgrundstück | Bewertungsgrundstück | Anpassungsfaktor | Erläuterung |
| Stichtag | | 26.03.2024 | × 1,00 | |

| III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen | | | | |
|---|--------------|---|------------------------------|--|
| lageangepasster beitragsfreier BRW am Wertermittlungsstichtag | | = | 75,00 €/m ² | |
| Fläche (m ²) | keine Angabe | × | 1,00 | |
| vorläufiger objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 75,00 €/m² | |

| IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts | | | Erläuterung |
|---|--|---|------------------------------|
| objektspezifisch angepasster beitragsfreier Bodenrichtwert | | = | 75,00 €/m² |
| Fläche | | × | 991 m ² |
| beitragsfreier Bodenwert | | = | 74.325,00 € |
| | | | rd. 74.300,00 € |

Der **beitragsfreie Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 insgesamt **74.300,00 €**.

4.4.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem zugehörigen Miteigentumsanteil (ME = 19,930/100) des zu bewertenden Wohnungseigentums ermittelt. Dieser Miteigentumsanteil entspricht in etwa der anteiligen Wertigkeit des zu bewertenden Wohnungseigentums am Gesamtobjekt (RE); deshalb kann dieser Bodenwertanteil für die Ertrags- und Sachwertermittlung angehalten werden.

| Ermittlung des anteiligen Bodenwerts | | Erläuterung |
|--|------------------------|-------------|
| Gesamtbodenwert | 74.300,00 € | |
| Zu-/ Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| angepasster Gesamtbodenwert | 74.300,00 € | |
| (ME) | × 19,930/100 | |
| vorläufiger anteiliger Bodenwert | 14.807,99 € | |
| Zu-/Abschläge aufgrund bestehender Sondernutzungsrechte | 0,00 € | |
| anteiliger Bodenwert | = 14.807,99 € | |
| | rd. 14.800,00 € | |

Der **anteilige Bodenwert** beträgt zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 **14.800,00 €**.

4.5 Ertragswertermittlung

4.5.1 Das Ertragswertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.5.2 Ertragswertberechnung

| Gebäudebezeichnung | Mieteinheit Nutzung/Lage | Fläche (m ²) | Anzahl (Stck.) | marktüblich erzielbare Nettokaltmiete | | |
|--|-----------------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------------------|------------------|-----------------|
| | | | | (€/m ² bzw. €/Stck.) | monatlich (€) | jährlich (€) |
| Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus) | Gesamt | 89,00 | | 5,49 ³ | 488,61 | 5.863,32 |
| Summe | | 89,00 | - | | 488,61 | 5.863,32 |

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) | 5.863,32 € |
| Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (40,00 % der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmiete) | - 2.345,33 € |
| jährlicher Reinertrag | = 3.517,99 € |
| Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung) 3,21 % von 14.800,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert (beitragsfrei)) | - 475,08 € |
| Reinertragsanteil der baulichen und sonstigen Anlagen | = 3.042,91 € |
| Kapitalisierungsfaktor (gem. § 34 Abs. 2 ImmoWertV 21) bei LZ = 3,21 % Liegenschaftszinssatz und RND = 9 Jahren Restnutzungsdauer | × 7,710 |
| vorläufiger Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen | = 23.460,84 € |
| anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + 14.800,00 € |
| vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 38.260,84 € |
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums | = 38.260,84 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - 15.213,35 € |
| Ertragswert des Wohnungseigentums | = 23.047,48 € |
| | rd. 23.000,00 € |

4.5.3 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.

³ 4,83–6,15 €/m² i. M. 5,49 €/m². Die Spanne gibt ein Intervall an, in dem sich die marktüblich und nachhaltig erzielbare Miete für ein Standardobjekt in Abhängigkeit von Wohnlage und Ausstattung bewegen kann.

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.

marktüblich erzielbare Miete:

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

- aus der Mietpreissammlung des Sachverständigen und
- ortstypisch recherchierte Vergleichsmieten aus dem unmittelbaren Umfeld der Liegenschaft
- aus dem Mietspiegel der Gemeinde oder vergleichbarer Gemeinden
- aus der Sprengnetter-Vergleichsmiete für ein Standardobjekt und/oder
- aus anderen Mietpreisveröffentlichungen (Internet)

als mittelfristiger Durchschnittswert vom Sachverständigen abgeleitet und angesetzt.

Dabei wurden wesentliche Qualitätsunterschiede des Bewertungsobjektes hinsichtlich der mietwertbeeinflussenden Eigenschaften (Objektart, Lage, Größe, Ausstattung etc.) durch entsprechende Anpassungen berücksichtigt.

Daraus resultierend errechnete der Sachverständige den marktüblich erzielbaren Kaltmietertrag:

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.

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,
- des in [1], Kapitel 3.04 veröffentlichten Gesamtsystems der bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze als Referenz- und Ergänzungssystem, in dem die Liegenschaftszinssätze gegliedert nach Objektart, Restnutzungsdauer des Gebäudes sowie Objektgröße (d. h. des Gesamtgrundstückswerts) angegeben sind, sowie
- eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Liegenschaftszinssätze und/oder
- des lage- und objektabhängigen Sprengnetter-Liegenschaftszinssatzes aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal 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 ausreichend berücksichtigen. Aus diesem Grund ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Ertragswerts eine zusätzliche Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge nicht 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 der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| | | | | | |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 Jahre.

Restnutzungsdauer

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

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

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2024 – 1950 = 74 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (65 Jahre – 74 Jahre =) 0 Jahren
- und aufgrund des Modernisierungsgrads „nicht modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Sprengnetter/Kierig“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 9 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. Die Wertbeeinflussung wegen Baumängel und -schäden sowie anderer Zustandsbesonderheiten dient der Anpassung der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse an den derzeitigen Gebäudezustand und ist in marktgerechter Form in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß (nach § 8 ImmoWertV21) in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag zu schätzen. Hierbei hält sich der Sachverständige an die gesetzlichen Vorschriften der ImmoWertV21.

-Wegen des eingeräumten Sondernutzungsrechts wird – ein pauschal geschätzter Wertzuschlag angebracht. (Die Werterhöhung orientiert sich hierbei an dem Vorteil, der sich durch das Sondernutzungsrecht für das zu bewertende Wohnungseigentum ergibt.)

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend

| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | Wertbeeinflussung insg. |
|---|-------------------------|
| Unterhaltungsbesonderheiten /Bauschäden/-mängel | -15.713,35 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • prozentuale Schätzung: -62,00 % von 25.344,12 € | |
| Sonstige Rechte und Belastungen | 500,00 € |
| <ul style="list-style-type: none"> • Sondernutzungsrecht (pauschal) 500,00 € | |
| Summe | -15.213,35 € |

Anmerkung:

Es ist zu beachten, dass der marktübliche Werteinfluss und nicht die tatsächlichen Kosten (z.B. für Schadensbeseitigungen) in Ansatz zu bringen sind.

Die Auswirkungen sind im Verkehrswert nur in dem Maße wertmindernd (nicht tatsächliche Kosten) berücksichtigt, wie sie sich offensichtlich auf die Preisfindung eines wirtschaftlich vernünftig handelnden Marktteilnehmers auswirken würden.

Es wird ggf. empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende bautechnische Untersuchung und Kostenschätzung anstellen zu lassen.

Zur Begründung wird darauf verwiesen, dass der Wertminderungsbetrag nicht höher sein kann als der Wertanteil des betreffenden Bauteils am Gesamtwert des Gebäudes.

4.6 Sachwertermittlung zur Stützung

4.6.1 Das Sachwertmodell der Immobilienwertermittlungsverordnung

Vgl. Erläuterungen zum ersten Bewertungsteilbereich.

4.6.2 Sachwertberechnung

| | | |
|---|---|------------------|
| Gebäudebezeichnung | | Mehrfamilienhaus |
| Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010) | = | 1.148,00 €/m² WF |
| Berechnungsbasis | | |
| • Wohn-/Nutzfläche (WF/NF) | x | 89,00 m² |
| Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile | + | 0,00 € |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010 | = | 102.172,00 € |
| Baupreisindex (BPI) 26.03.2024 (2010 = 100) | x | 179,1/100 |
| Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 182.990,05 € |
| Regionalfaktor | x | 1,000 |
| Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag | = | 182.990,05 € |
| Alterswertminderung | | |
| • Modell | | linear |
| • Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 65 Jahre |
| • Restnutzungsdauer (RND) | | 9 Jahre |
| • prozentual | | 86,15 % |
| • Faktor | x | 0,1385 |
| Alterswertgeminderte regionalisierte durchschnittliche Herstellungskosten | = | 25.344,12 € |
| anteilig mit | x | 100 % |
| vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 25.344,12 € |

| | | |
|--|---|--------------------|
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) des Wohnungseigentums insgesamt | | 25.344,12 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen | + | 1.013,76 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert der baulichen Anlagen | = | 26.357,88 € |
| beitragsfreier anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung) | + | 14.800,00 € |
| vorläufiger anteiliger Sachwert | = | 41.157,88 € |
| Sachwertfaktor (Marktanpassung) | x | 0,90 |

| | | |
|---|------------|--------------------|
| Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge | + | 0,00 € |
| marktangepasster vorläufiger anteiliger Sachwert des Wohnungseigentums | = | 37.042,09 € |
| besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale | - | 15.213,35 € |
| (marktangepasster) Sachwert des Wohnungseigentums | = | 21.828,74 € |
| | rd. | 21.800,00 € |

4.6.3 Erläuterung zur Sachwertberechnung

Berechnungsbasis

Die Berechnung der Gebäudeflächen (Brutto-Grundflächen (BGF) oder Wohnflächen (WF)) wurde von mir durchgeführt. Die Berechnungen weichen modellbedingt teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 2005 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Die Abweichungen bestehen daher insbesondere in wertbezogenen Modifizierungen (vgl. [2], Teil 1, Kapitel 16 und 17); bei der BGF z. B.

- (Nicht)Anrechnung der Gebäudeteile c (z. B. Balkone) und
- Anrechnung von (ausbaubaren, aber nicht ausgebauten) Dachgeschossen; bei der WF z. B.
- Nichtanrechnung der Terrassenflächen.

Herstellungskosten

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten mit dem Basisjahr 2010 – NHK 2010). Diese sind mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren. Der Ansatz der NHK 2010 ist aus [1], Kapitel 3.01.1 entnommen.

Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude:

Mehrfamilienhaus

Nutzungsgruppe: Mehrfamilienhäuser

Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE

Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes

| Standardstufe | tabellierte NHK 2010 [€/m ² WF] | relativer Gebäudestandardanteil [%] | relativer NHK 2010-Anteil [€/m ² WF] |
|--|---|--|--|
| 1 | 1.210,00 | 0,0 | 0,00 |
| 2 | 1.320,00 | 100,0 | 1.320,00 |
| 3 | 1.510,00 | 0,0 | 0,00 |
| 4 | 1.805,00 | 0,0 | 0,00 |
| 5 | 2.180,00 | 0,0 | 0,00 |
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 = 1.320,00 gewogener Standard = 2,0 | | | |

Die NHK 2010 wurden von Sprengnetter um Kostenkennwerte für die Gebäudestandards 1 und 2 ergänzt.

Die NHK 2010 werden in der Sachwertrichtlinie mit der Dimension „€/m² Bruttogrundfläche (BGF)“ veröffentlicht. Die BGF ist jedoch vor allem bei der sachgerechten Anrechnung von Dachgeschossflächen als Bezugsgröße für die NHK problematisch. Viele dieser BGF-spezifischen Probleme sind

durch die alternative Anwendung der Wohnfläche als Bezugsgröße gelöst. Darüber hinaus besitzt die Wohnfläche eine größere Marktnähe, da der Markt in Wohnfläche denkt und handelt. Sprengnetter hat daher die NHK 2010 von der Bezugsgröße BGF auf die Bezugsgröße Wohnfläche umgerechnet. Da für die Umrechnung die ursprünglich zu den NHK gehörenden Nutzflächenfaktoren (Verhältnisse BGF/Wohnfläche) verwendet wurden, handelt sich hierbei grundsätzlich immer noch um die „NHK 2010 nach Sachwertrichtlinie“. D. h. unter Verwendung des Maßstabs BGF abgeleitete Sachwertfaktoren können unmittelbar bei der Bewertung auf Grundlage der Wohnfläche modellkonform angesetzt werden (vgl. Sauerborn in [5], Seite 87).

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

Berücksichtigung der erforderlichen Korrektur- und Anpassungsfaktoren

| | | |
|--|-----|--------------------------------|
| gewogene, standardbezogene NHK 2010 | | 1.320,00 €/m ² WF |
| Korrektur- und Anpassungsfaktoren gemäß Sprengnetter | | |
| • Objektgröße | × | 0,870 |
| | | = 1.148,40 €/m ² WF |
| NHK 2010 für das Bewertungsgebäude | rd. | 1.148,00 €/m ² WF |

Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile

Für die von den Normalherstellungskosten nicht erfassten werthaltigen einzelnen Bauteile werden pauschale Herstellungskosten- bzw. Zeitwertzuschläge in der Höhe geschätzt, wie dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Grundlage der Zuschlagsschätzungen sind insbesondere die in [1], Kapitel 3.01.2, 3.01.3 und 3.01.4 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten bzw. Ausbauszuschläge. Bei älteren und/oder schadhaften und/oder nicht zeitgemäßen werthaltigen einzelnen Bauteilen erfolgt die Zeitwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

Baupreisindex

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels dem Verhältnis aus dem Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der vom Statistischen Bundesamt veröffentlichte Baupreisindex ist auch in [1], Kapitel 4.04.1 abgedruckt. Als Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wird der am Wertermittlungsstichtag zuletzt veröffentlichte Indexstand zugrunde gelegt.

Baukostenregionalfaktor

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde lag.

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten (BNK) enthalten insbesondere Kosten für Planung, Baudurchführung, behördliche Prüfungen und Genehmigungen. Sie sind in den angesetzten NHK 2010 bereits enthalten.

Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen wurden im Ortstermin getrennt erfasst und einzeln pauschal in ihrem vorläufigen Sachwert geschätzt. Grundlage sind die in [1], Kapitel 3.01.5 angegebenen Erfahrungswerte für durchschnittliche Herstellungskosten. Die Außenanlagen können auch hilfswise sachverständig geschätzt werden. Bei älteren und/oder schadhaften Außenanlagen erfolgt die Sachwertschätzung unter Berücksichtigung diesbezüglicher Abschläge.

| Außenanlagen | vorläufiger Sachwert (inkl. BNK) | Anteil | vorläufiger anteiliger Sachwert (inkl. BNK) |
|--|----------------------------------|--------|---|
| prozentuale Schätzung: 4,00 % der vorläufigen Gebäudesachwerte insg. (25.344,12 €) | | | 1.013,76 € |
| Summe | | | 1.013,76 € |

Gesamtnutzungsdauer

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer = Gesamtnutzungsdauer (GND) ergibt sich aus der für die Bestimmung der NHK gewählten Gebäudeart sowie dem Gebäudeausstattungsstandard. Sie ist deshalb wertermittlungstechnisch dem Gebäudetyp zuzuordnen und ebenfalls aus [1], Kapitel 3.02.5 entnommen.

Ermittlung der standardbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird mit Hilfe des Gebäudestandards aus den für die gewählte Gebäudeart und den Standards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt.

| Standard | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
|---------------------|----|----|----|----|----|
| übliche GND [Jahre] | 60 | 65 | 70 | 75 | 80 |

Die standardbezogene Gesamtnutzungsdauer bei einem Gebäudestandard von 2,0 beträgt demnach rd. 65 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 Instandhaltungsstaus 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.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte RND-Ableitung in der Ertragswertermittlung.

Alterswertminderung

Die Alterswertminderung der Gebäude wird unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer und der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Dabei ist das den Wertermittlungsdaten zugrundeliegende Alterswertminderungsmodell anzuwenden.

Sachwertfaktor

Der Sachwertfaktor dient zur Anpassung des Rechenergebnisses "vorläufiger Sachwert" an den Grundstücksmarkt, d.h. an den Durchschnitt für vergleichbare Grundstücke gezahlten Kaufpreisen. Die Funktion des Sachwertfaktors wird durch vielfache "Gegenbewertungen" von verkauften Objekten mittels Sachwertmodell der ImmoWertV abgeleitet. Sie stellt das durchschnittliche Verhältnis (bzw. eine vermittelnde Funktion) aus Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden, nach den Vorschriften der ImmoWertV21 ermittelten (vorläufigen) Sachwerten dar.

Der angesetzte objektartspezifische Sachwertfaktor k wird auf der Grundlage

- 1 der verfügbaren Angaben des örtlich zuständigen Gutachterausschusses unter Hinzuziehung
- 2 der verfügbaren Angaben des Oberen Gutachterausschusses bzw. der Zentralen Geschäftsstelle,
- 3 des in [1], Kapitel 3.03 veröffentlichten Gesamt- und Referenzsystems der bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren, in dem die Sachwertfaktoren insbesondere gegliedert nach Objektart, Wirtschaftskraft der Region, Bodenwertniveau und Objektgröße (d.h. Gesamtgrundstückswert) angegeben sind, sowie
- 4 der gemeinsamen Ableitungen im örtlich zuständigen Sprengnetter Expertengremium, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v. g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- 5 eigener Ableitungen des Sachverständigen, insbesondere zu der regionalen Anpassung der v.g. bundesdurchschnittlichen Sachwertfaktoren und/oder
- 6 des lage- und objektwertabhängigen Sprengnetter-Sachwertfaktors aus dem Sprengnetter-Marktdatenportal bestimmt.

Marktübliche Zu- oder Abschläge

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Die Wertbeeinflussung wegen Baumängel und -schäden sowie anderer Zustandsbesonderheiten dient der Anpassung der vorläufigen Wertermittlungsergebnisse an den derzeitigen Gebäudezustand und ist in marktgerechter Form in dem am Besichtigungstag offensichtlichen Ausmaß (nach § 8 ImmoWertV21) in geeigneter Weise durch einen Abschlag/Zuschlag zu schätzen.

Hierbei hält sich der Sachverständige an die gesetzlichen Vorschriften der ImmoWertV21.

Vgl. diesbezüglich die differenzierte Erläuterung in der Ertragswertermittlung.

4.6.1 Wert des 19,93/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück (WE5)

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

Der **Ertragswert** wurde zum Wertermittlungstichtag mit rd. **23.000,00 €** ermittelt.

Der Wert des 19,93/100 Miteigentumsanteil an dem Grundstück wird zum Wertermittlungstichtag 26.03.2024 mit rd.

23.000,00 €

geschätzt.

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

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. **49.900,00 €** ermittelt.
Der zur Stützung ermittelte **Sachwert** beträgt rd. **47.700,00 €**.

| Bezeichnung des Bewertungsteilbereichs | Ertragswert |
|--|-------------|
| 25,540/100 Miteigentumsanteil (WE2) | 26.900,00 € |
| 19,930/100 Miteigentumsanteil (WE5) | 23.000,00 € |
| Summe | 49.900,00 € |

Der **Verkehrswert** für die Miteigentumsanteile an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 66557 Illingen-Uchtelfangen, Friedrichstraße 30

| | | |
|-------------------|-------|-----------|
| Wohnungsgrundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Uchtelfangen | 4201 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Uchtelfangen | 1 | 79/5 |
| Grundbuch | Blatt | lfd. Nr. |
| Uchtelfangen | 4204 | 1 |
| Gemarkung | Flur | Flurstück |
| Uchtelfangen | 1 | 79/5 |

wird zum Wertermittlungsstichtag 26.03.2024 mit rd.

49.900 €

in Worten: neunundvierzigtausendneuhundert Euro

geschätzt.

Ich versichere, das vorstehende Gutachten persönlich, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis, sowie nach bestem Wissen und Gewissen und nach dem aktuellen Stand der Kenntnis über die wertermittlungsrelevanten Umstände verfasst zu haben.

Saarlouis, den 08.04.2024

Josef Lauer

EU zertifizierter Sachverständiger
Mitglied im Landesverband Rheinlandpfalz/Saar
der öffentlich bestellten und vereidigten
sowie qualifizierten Sachverständigen



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.

Von Immobilienpool.com bereitgestellt
Weitergabe an oder
Dritte ist untersagt

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

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

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht

ZVG:

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

ImmoWertV:

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

SW-RL:

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

VW-RL:

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

EW-RL:

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

BRW-RL:

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

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche

GEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur / Marktdaten

Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung,

Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2019

Sprengnetter / Kierig: ImmoWertV. Das neue Wertermittlungsrecht – Kommentar zur Immobilienwertermittlungsverordnung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2010

Sprengnetter (Hrsg.): Sachwertrichtlinie und NHK 2010 – Kommentar zu der neuen Wertermittlungsrichtlinie zum Sachwertverfahren, Sprengnetter Immobilienbewertung, Sinzig 2014

Sprengnetter / Kierig / Drießen: Das 1 x 1 der Immobilienbewertung, 2. Auflage, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2019

Kleiber, Wolfgang, Jürgen Simon und Gustav Weyers. Verkehrswertermittlung von Grundstücken: Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Verkehrs-, Beleihungs-, Versicherungs- und Unternehmenswerten unter Berücksichtigung von WertV und BauGB. 4. Auflage.

Köln: Bundesanzeiger,

Kröll / Hausmann Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken.

Werner Verlag, 4. Auflage,

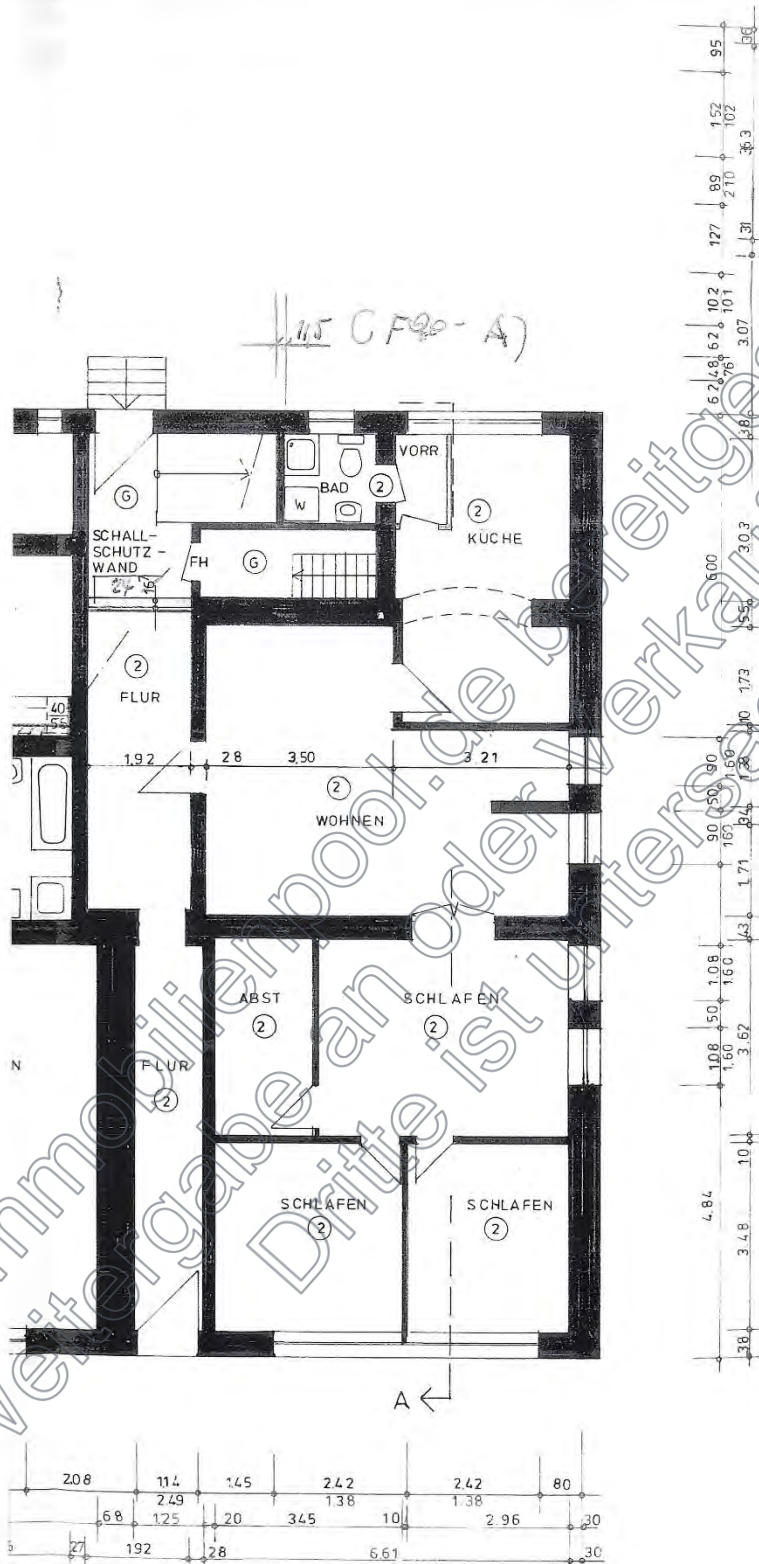
6 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Flurkarte
- Anlage 2: Aufteilungsplan WE2 Erdgeschoss
- Anlage 3: Aufteilungsplan WE5 Obergeschoss
- Anlage 4: Fotos
- Anlage 5: Innenaufnahmen

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

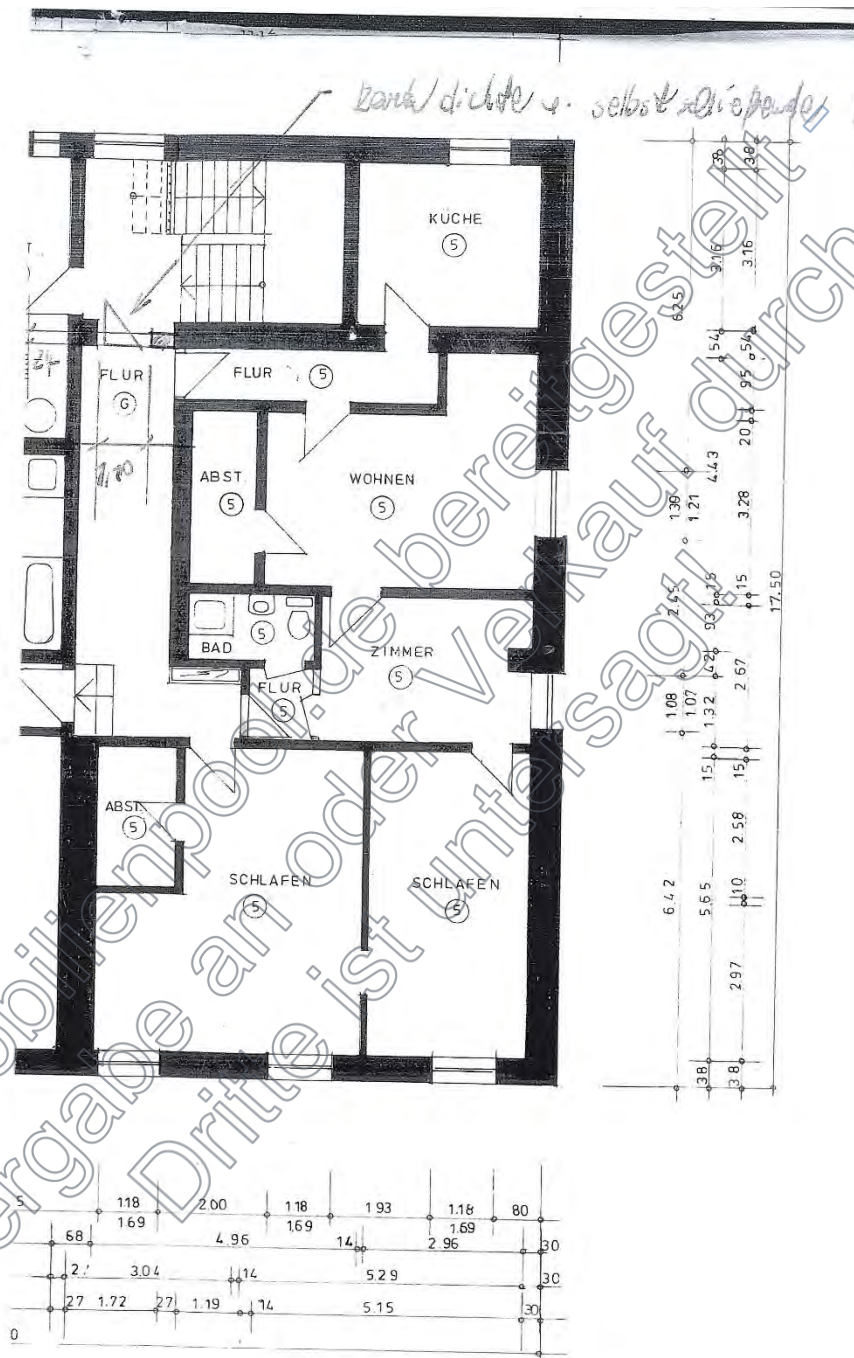
Anlage 2: Aufteilungsplan WE2 Erdgeschoss

Seite 1 von 2



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

Anlage 3: Aufteilungsplan WE5 Obergeschoss



Von immobilienhändler bereitgestellt
Weitergabe an oder Dritte ist untersagt durch

Anlage 4: Fotos

Seite 1 von 3



Anlage 4: Fotos

Seite 2 von 3



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

Anlage 4: Fotos

Seite 3 von 3



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